COMMUNE D'HENDAYE (64)

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Modification n°5 du P.L.U

4- Règlement

Prescrit	P.A.D.D. débattu le	Arrêté le	Approuvé le
23 avril 2008	6 novembre 2008	23 novembre 2009	27 juillet 2010

GHECO, urbanistes

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

DEFINITIONS 2

DISPOSITIONS GENERALES 22

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 26

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 46

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 67

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 83

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 100

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH 110

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY 120

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU 129

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU 144

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 152

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 160

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ncu 167

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ner 175

DEFINITIONS

Un certain nombre de définitions peuvent présenter un caractère directif, alors que des interprétations différentes ou plus larges peuvent être données. Il importe de cadrer le vocabulaire technique ou juridique, dont certaines définitions -et rappeler les articles codifiés auxquels on pourra se référer- pour exercer l'application réglementaire du P.L.U..

Les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Présentation du présent document :

- En caractères droits : définitions
- En écriture en italique : *application de la définition au P.L.U.*

Abri de jardin :

Petite construction destinée à abriter le matériel de jardinage (outils, machines, mobilier de jardin). On considère qu'un abri de jardin ne doit pas dépasser 2,50 m de hauteur et 5 m² d'emprise au sol.

Accès

Elément de la desserte d'une unité foncière : l'accès est le passage entre une voie publique et une parcelle ou entre une voie secondaire et une parcelle. Un accès peut être un porche ou un portail; sa largeur (pour le passage du véhicule) peut être plus étroite que celle de l'emprise de la voie secondaire ou de la voie particulière située à l'intérieur de l'unité foncière.

A ne pas confondre avec la voie d'accès: au présent règlement l'accès doit être considéré comme le passage de l'espace public (ou de l'espace de desserte accessible au public) à l'unité foncière.

Adaptations mineures

Voir l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme,

Adossement

Il y a adossement, lorsque deux constructions sont implantées l'une contre l'autre sur au moins la moitié de leur façade respective.

Affectation

Voir « destination »

Affouillement et exhaussement

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

Le règlement du P.L.U. peut les règlementer (voir le règlement), un régime d'autorisation ou de déclaration s'applique suivant les cas,

Aires de stationnement

En application des articles 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25m² par véhicule, y compris l'accès ; en cas de garage implanté à l'alignement, ou à moins de 5,00m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15m² pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

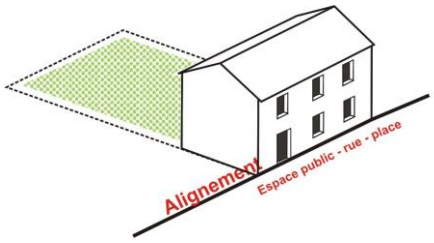
Alignement

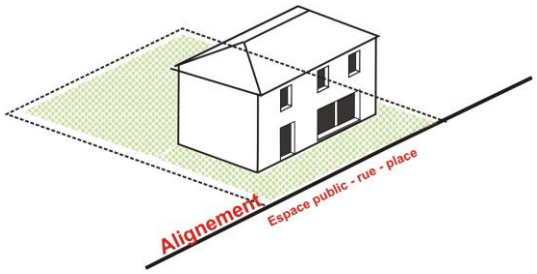
L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains ; on peut se référer à l'article L.112-1 et suivants du Code de la Voirie routière.

Ou

Délimitation entre la voie publique et l'espace privé ou entre la voie accessible au public et la parcelle.

En l'absence d'un plan d'alignement, c'est l'alignement de fait qui s'applique (dont les façades ou clôtures sur l'espace public sont la matérialisation la plus courante).





Annexe

Ce sont des locaux secondaires, détachés du volume principal constituant des dépendances.

Leur surface est réservée à l'usage exclusif de l'occupant du logement et leur hauteur sous plafond est au moins égale à 1,80 m.

Elles comprennent notamment :

- Les remises,
- Les ateliers,
- Les séchoirs et celliers extérieurs au logement,
- Les garages extérieurs au logement,
- Les locaux techniques

L'annexe ne fait pas corps avec le bâtiment principal, ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais extension.

Antenne

Suivant les différents types d'antennes, leurs dimensions et leur situation, notamment en espaces protégés, il existe différentes réglementations et régimes d'autorisation.

Archéologie

Voir les dispositions générales du règlement du P.L.U..

Acrotère

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible

Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximales déterminées par les articles 10 du règlement du P.L.U..

Auvent

Construction d'une couverture sans mur périphérique, si ce n'est la paroi qui le supporte.

L'auvent n'est pas considéré comme un bâtiment, mais il est comptabilisé au titre de l'emprise bâtie, si le règlement ne l'en exclut pas.

Baie

Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte) pratiquée dans un mur ou une couverture, servant de porte ou de fenêtre ; lorsque la baie ne donne pas de vue (verre opaque ou translucide et châssis non ouvrant), il peut s'agir d'un jour de souffrance.

Balcon

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bandeau

Bande horizontale saillante, unie ou moulurée, qui s'étend de façon continue sur la longueur d'une façade. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages, et rompent la monotonie des façades ; ils ont aussi une fonction de protection des façades contre le ruissellement des eaux lorsqu'ils sont suffisamment saillants et munis d'un larmier.

Bardage

Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature

Bâtiment

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Le PLU protège, en application de l'article L.123-1-7 et R-123-11-h du Code de l'urbanisme, des immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments

particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Brisis

Partie inférieure d'un versant de comble « *à la Mansard* », au dessous de la ligne de brisis jusqu'à l'égout du toit ; la pente de toit de cette partie est plus moins proche de la verticalité et permet l'habitabilité du comble.

Bruit

Des zones de nuisances sonores sont portées au P.L.U. et induisent l'application de normes d'isolation.

Capteur solaire

Dispositif, installé sous forme de panneaux, destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie (électrique ou thermique)

On distingue deux types de panneaux solaires :

- les panneaux solaires thermiques, appelés *capteurs solaires thermiques*, qui convertissent la lumière en chaleur récupérée et utilisée sous forme d'eau chaude ;
- les panneaux solaires photovoltaïques, appelés *modules photovoltaïques*, qui convertissent la lumière en électricité.

Carrières

Installations destinées à exploiter les richesses du sol ou du sous-sol (sable, gravier, pierre)

Changement de destination

La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

Le changement de destination s'applique, notamment au P.L.U., lorsqu'on change de catégorie d'occupation ou d'utilisation du sol à laquelle correspond une règle du P.L.U. suivant les articles et les zones.

Châssis et serres

Assemblage en métal ou en bois servant à encadrer ou soutenir un objet, un vitrage

Clôture

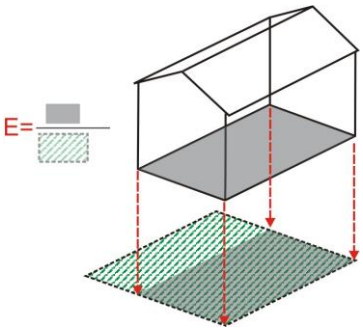
La clôture délimite une parcelle ou un ensemble de parcelles vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Les clôtures sont soumises à déclarations si les collectivités ont délibérés a cet effet ou suivant le statut de protection de l'espace.

Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du (ou des) bâtiment(s), ou de l'ensemble des constructions, suivant les cas, sur une surface horizontale fictive.

Le Règlement du P.L.U. peut définir ce qui est comptabilisé ou non dans l'emprise au sol (voir à chaque article 9 des zones)



Combles

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une haute supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

Construction

Les constructions comprennent les bâtiments, les constructions non couvertes, les constructions en sous-sol.

Construction ne constituant pas de bâtiment

Les constructions qui ne présentent pas de clos et couvert sont ainsi considérées comme des constructions ne constituant pas de bâtiments :

Les bassins, les piscines, les dalles de terrasses, …

Contiguïté

On parle de la contiguïté de deux propriétés. C'est l'état de deux choses qui sont contigües, c'est-à-dire lorsqu'elles sont adjacentes, attenantes, se touchant sans intermédiaire. On parle de maisons contigües lorsqu'elles sont accolées sans forcement qu'il y ait un rapport quelconque entre elles (de style par exemple), elles sont juste côte à côte.

Corniche

A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent placés les chéneaux.

Coupe et abattage d'arbres

Différents régimes de déclarations ou d'autorisation s'appliquent suivant les cas, la règlementation et le régime forestier.

Lorsqu'il y a un « Plan Simple de Gestion», les modalités de gestion sont définies au préalable ; il peut justifier des exceptions au principe de déclaration ou d'autorisation.

Défrichement

Le défrichement a pour conséquence la destruction de l'état boisé. Différents régimes d'autorisation s'appliquent suivant les cas, la règlementation et le régime forestier.

Démolition

La démolition a pour effet de faire disparaitre en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros-œuvre ou de le rendre inutilisable.

Le permis de démolir est rendu obligatoire soit en raison d'un statut d'espace protégé soit par délibération du Conseil Municipal instituant le permis de démolir.

Dérogation

En principe, la réglementation des P.L.U. exclut toute dérogation. Seules adaptations mineures sont admises en application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Desserte

Voir « voie de desserte ».

Destination

- **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la S.H.O.N. d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la S.H.O.N. occupée par les artistes.

Pour l'habitation affectée au logement social, Voir Logement locatif social.

- **Hébergement hôtelier** :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels.

- **Bureaux** :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

- **Commerce** :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- **Artisanat** :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- **Industrie** :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

- **Entrepôt** :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;*
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, …) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs…) ;
  les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les " points-relais " d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

Division

Les divisions de propriété sont contrôlées par les régimes d'autorisation ou de déclaration, suivant les cas (opérations d'aménagement, lotissements, permis groupé valant division, détachement de parcelle).

Domaine public

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens
- domaine public de l'Etat, des communes… selon la personne publique propriétaire des biens
- domaine public fluvial, aérien… selon la situation géographique ou physique des biens
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

Droit de préemption

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un POS ou d'un PLU d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)

Droit de Préemption Urbain. Lors de la vente d'un terrain, la commune a droit de préemption, c'est à dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

Egout de toit

Ligne horizontale située au dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Emplacement réservé

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publiques, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future (article L 123-1-8 du code de l'Urbanisme). Cette disposition enclenche un droit de délaissement.

Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du P.L.U. et leur liste y figure.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la surface hors-œuvre d'un bâtiment (des éléments de la construction ou de plusieurs constructions) sur une surface horizontale fictive, correspondant au sol avant travaux.

Pour l'application du P.L.U., on comptera tous les points de la construction, non compris les balcons, la modénature et les débords de toits, dans la limite d'un débord de 0,80m, prise à 0,60 m du sol naturel avant travaux.

L'ensemble des constructions sur l'unité foncière est comptabilisée dans l'emprise au sol

Encadrement des baies

Elément d'architecture par forme en saillie ou non, avec une moulure ou non, en pierre, enduit ou bois, voire en métal, qui entoure la baie et crée un style architectural.

Equipements

En termes de programmes d'urbanisme et d'aménagement :

On distingue :

- Les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

En termes de construction

Les équipements (dits équipements techniques) désignent l'ensemble des installations de confort d'un bâtiment de chauffage, ventilation, sanitaires, réseaux électriques, dispositifs d'alarme,

Espace boisé classé

En application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, le protection ou la création des boisements.

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

Espaces libres

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces libres de constructions en élévation, et exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, aires de jeux, cheminements piétons, voies semi-piétonnes, aires de stationnement paysagères.

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application du règlement.

Les espaces libres imposés par le règlement, peuvent être réalisés en superstructure si cela contribue à un meilleur aménagement ou est justifié par la configuration de la parcelle sur le caractère des lieux avoisinants.

Espaces verts

Outre les espaces boisés classés (dits E.B.C.), mentionnés au plan en application de l'article L.130 du Code de l'Urbanisme, il existe d'autres protections pour les espaces verts, à titre règlementaire du P.L.U., application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

Les Espaces Verts Protégés le sont en raison de leur intérêt paysager ou historique ou sont motivés par l'accompagnement d'un bâtiment remarquable ou bien se justifient par la morphologie urbaine cohérente présentée par un groupe de parcelles.

Au P.L.U., les trames portées au plan (petits ronds ou petits triangles verts) situent les secteurs dans lesquels des restrictions à l'occupation du sol sont portées au règlement.

Sont compris dans cette catégorie les alignements d'arbres mentionnés au plan
La trame d'Espace Vert Protégé d'ordre réglementaire ; elle est établie en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme; elle peut être adaptée, en partie supprimée ou étendue par simple modification du P.L.U., s'il n'y a pas changement d'économie du P.L.U. .

Extension des constructions

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Les règles du POS (Plan d'Occupation des Sols) ou du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Une extension peut-être faite en hauteur (c'est une surélévation) ou (et) à l'horizontal.

A défaut de précisions au règlement, les règles s'appliquent de la même manière aux constructions neuves et aux extensions.

Façade

Façade et nu de façade

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies principales ou secondaires (compris les parements extérieurs, et éléments de composition tels saillies, balcons, modénatures, etc.).

Le nu de la façade se définit par le plan vertical de façade le plus rapproché de la limite séparative ou de l'alignement compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis éléments de composition.

Façade principale

C'est la face avant entière d'un bâtiment ou d'une construction, qui peut être vu d'une seule fois depuis le domaine public ou « façade sur rue », voire dans certains cas en façades latérales. Elle comporte notamment des baies principales et/ou secondaires.

Façade pignon

Dans l'architecture traditionnelle classique, façade qui épouse la forme de la pente de toiture, plus généralement orientée vers la limite séparative et comportant peu d'ouverture. On note toutefois que l'architecture médiévale et ensuite « Belle Epoque » présente des façades à pignons sur rue.

Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnancement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XXème siècle.

Un projet architectural ou une démolition, susceptibles de « rompre » l'unité d'ensemble d'un front bâti repéré au P.L.U. en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, peuvent être refusés, en application de l'article R.111-21.

Garage

Les garages sont considérés comme une annexe lorsqu'ils sont le complément d'un programme dont ils constituent une fonction mineure et lorsqu'ils sont détachés du bâtiment principal.

Les garages sont dits individuels lorsqu'ils sont constitués de box accessibles directement depuis un espace public ou un espace libre privé. Les garages individuels peuvent former des groupes de garage lorsqu'ils comprennent deux garages individuels ou plus en contigu.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée du point le plus haut au point le plus bas.

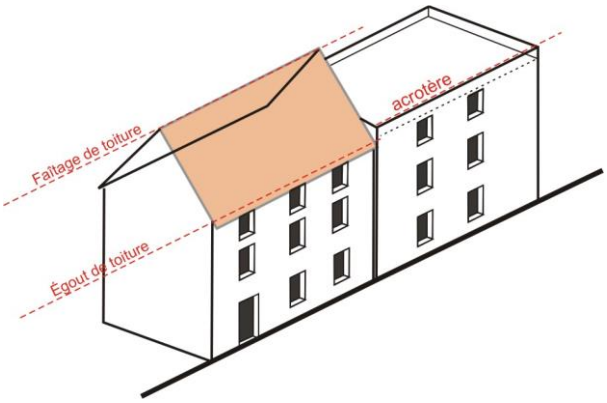
Le faîtage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction, sachant qu'une hauteur plus élevée est admise pour les ouvrages autorisés en toiture (cheminées, ventilations).

L'égout du toit est mesuré à l'intersection de la ligne verticale de la façade avec la ligne de pente de la surface supérieure de la toiture.

Faîtage : sommet de la couverture

Egout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc)



Au P.L.U. : références du calcul de la hauteur :

- *Lorsque la construction est édifiée à l'alignement :*
  Le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public
- *Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement :*
  Le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel, en tout point, avant travaux.

La hauteur des constructions autorisées en limites séparatives de propriété, en l'absence de précisions au règlement, est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de l'approbation du P.L.U..

Lorsque le pignon se trouve face à la limite séparative, le point le plus haut (faîtage ou pointe du pignon) fait référence pour le calcul de la hauteur.

Implantation

Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit soit par rapport aux voies, soit par rapport aux limites séparatives, soit par rapport aux autres constructions.

Installations classées

Elles sont définies par l'article L.511-1 du Code de l'Environnement: « sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ».

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que la demande de permis de construire.

Intérêt collectif

Le présent règlement autorise dans certaines zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme).

On distingue

- les équipements publics réalisés par une personne publique
  Des critères peuvent être retenus pour définir l'installation ou une construction publique
  - Elle doit avoir une fonction collective.
  - La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation.
  - Le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

- les ouvrages d'intérêt collectif par une personne publique ou une personne privée chargée d'un service d'intérêt général.
  On n'exclut pas les opérations de logements. Ils permettent de comprendre dans cette catégorie, des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements sociaux, culturels, cultuels ou même commerciaux, dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminées par des motifs d'intérêt public.

Jour de souffrance

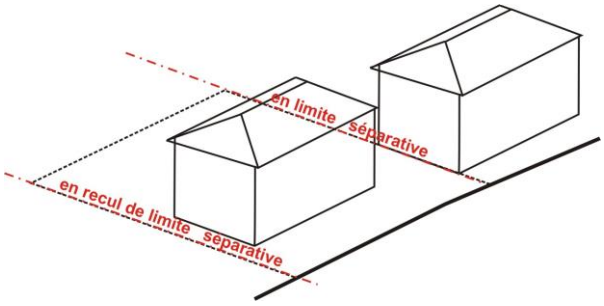
Ouvertures en façades ou pignon apportant de la lumière naturelle dans une pièce sans que de l'intérieur il soit possible de voir à l'extérieur (articles 675 à 677 du Code Civil).

Limites séparatives

Limites de l'unité foncière autres que celles contigües au Domaine Public; elles peuvent être latérales (une extrémité part du Domaine Public), ou de fond de parcelle.

On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du P.L.U., par rapport aux limites séparatives.

Ci-contre : exemple pour les limites latérales



Lotissement

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet, ou qui sur une période de moins de dix ans a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).

Lucarne

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

Maisons de Ville

La maison de ville est conçue pour s'implanter entre deux constructions mitoyennes et le plus souvent à l'alignement. C'est l'architecture du village ou de la ville traditionnelle.

le modèle le plus courant est la maison de type à façade plate, à un ou deux étages sur rez de chaussée et à égout de toiture sur rue. La façade est « ordonnancée », par l'alignement des baies.

La répétition de ce type de constructions sur d'importants linéaires de rues caractérise l'urbanisme des centres anciens.

Marge de reculement

Voir recul

Modénature

Ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade et situées en saillies sur la façade (bandeaux, corniches, pilastres, encadrement de baies, etc).

Nuisances

Eléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger.

Ordonnancement urbain

Effet produit par l'implantation d'immeubles successifs aux caractéristiques architecturales proches (continuité de formes, équivalence de rythmes de percements, etc).

Ordre continu-

Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs accolés les uns aux autres, en général le long des voies ou perçus depuis l'espace public.

Ordre discontinu

Effet visuel produit par l'implantation d'immeubles successifs distants les uns des autres, de manière assez régulière, en général le long des voies ou en recul de l'alignement, mais perçus depuis l'espace public.

Ouvrages et installations techniques

Eléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc…).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les règlementer au P.L.U de la même manière que les bâtiments.

Patrimoine

Deux définitions s'attachent au patrimoine :

- La propriété d'un bien,
- L'héritage culturel

Au titre du patrimoine culturel, le PLU protège, en application de l'article L.123-1-7 et R-123-11-h du Code de l'urbanisme, des immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Paysage protégé

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au P.L.U., en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Plan local d'urbanisme (P.L.U.)

Appellation du document d'urbanisme communal ou intercommunal réalisé en application de la Loi S.R.U. postérieurement au 13 décembre 2000 (remplace la terminologie P.O.S..

Plan d'occupation des sols (P.O.S.)

Appellation du document d'urbanisme communal ou intercommunal réalisé avant la Loi S.R.U. du 13 décembre 2000

Portail

Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le passage d'un véhicule pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité au piéton ou au deux-roues.

Prospect

Règles déterminant la distance minimale d'implantation et de gabarit maximum d'une construction par rapport aux alignements, emprises publiques, mitoyens et limites séparatives (liées à la hauteur du bâtiment).

Rampant

Partie de toiture ou d'un ensemble disposée en pente.

Recul

Recul imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique.

Sa largeur est fixée à partir de l'axe de la voie ou de l'alignement actuel ou futur, si un élargissement ou un emplacement réservé figure au document graphique.

***Le long des voies**, des marges de reculement peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments...), quelles soient existantes ou futures, indiquées sur le document graphique. Elles ont pour but :*

- de protéger les riverains contre les nuisances.

- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie).

- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

- de protéger un paysage ou un aménagement urbain.

Les marges de reculement sont inconstructibles (sauf cas particuliers mentionnés au règlement). Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

Réseaux

Equipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

Résidences de tourisme

Les résidences de tourisme sont régies par le Code de la Construction et de l'Habitation applicables aux bâtiments d'habitation, notamment par les articles R.111-1 à R.111-17 et l'arrêté du 30 janvier 1978 relatif aux règles de construction spéciales à l'habitat de loisirs

à gestion collective *(cf JO réponse sénat au 20/12/07)*. Elles constituent des constructions à usage d'habitation; elles ne sont pas assimilées à des établissements commerciaux.

Risques

Ils correspondent aux phénomènes naturels ou à l'impact généré par l'activité humaine (industrie, transport, etc) avec des conséquences sur les personnes et les biens.

Au P.L.U., ils sont présentés au rapport de présentation en en annexes et sont susceptibles d'apporter des restrictions supplémentaires aux droits à construire dans les zones dans lesquels ils s'appliquent.

Saillies

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (par exemple : oriels, balcons, etc..), à l'exclusion de toute modénature (corniche, avancée de toiture, etc.).

Servitudes

On distingue :

- Les servitudes d'utilité publiques que le P.L.U doit prendre en compte,
- Les servitudes de droit privé qui ne relèvent pas du P.L.U., mais peuvent être prises en compte suivant les cas pour l'instruction du droit des sols (servitude de cour commune, par exemple).

  Les servitudes d'utilité publique sont listées et situées au Plan des Servitudes en annexe au P.L.U.

Sous-sol

Se dit pour une construction en sous-sol, lorsqu'elle est située en dessous du terrain naturel.

Au P.L.U. des constructions en sous-sol peuvent être l'objet d'une obligation de disposer d'une épaisseur de terre végétale suffisante pour préserver l'harmonie des espaces verts (en E.V.P.), ce qui impose un enfoncement du bâtiment en sous-sol plus important.

Stationnement

(Voir aussi : aires de stationnement)

En application des articles 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25,00m² par véhicule, y compris l'accès ; en cas de garage implanté à l'alignement, ou à moins de 5,00m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15,00m² pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

Surface hors œuvre

C'est la surface de plancher construite d'un logement après déduction des surfaces occupées par les murs, les cloisons, les marches et cages d'escaliers, gaines techniques et autres embrasures de portes et de fenêtres (article R 112-2 du Code de l'Urbanisme).

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous sols, garages, terrasses, loggias ouvertes, balcons, séchoirs extérieurs au logement, autre volumes non fermés, certains locaux communs et autres dépendances du logement ni des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

SURFACE HORS OEUVRE BRUTE (S.H.O.B.) :

Selon le premier alinéa de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, la surface hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction. De plus, d'après la circulaire n°90/80 du 12 novembre 1990, elle doit être mesurée de manière à prendre en compte d'une part l'épaisseur de tous les murs (extérieurs et intérieurs, porteurs ou constituant de simples cloisonnements), et d'autre part, tous les prolongements extérieurs d'un niveau tels que les balcons, loggias ouvertes, terrasses et coursives. Elle s'exprime en m².

Elle comprend donc :

- Les rez-de-chaussée, les étages, les niveaux intermédiaires y compris les locaux non clos ;
- Les combles et sous sols aménageables ou non ;
- Les toitures terrasses, accessibles ou non.

Elle ne comprend pas :

- Les auvents ne constituant que des avancées de toitures ;
- Les terrasses non couvertes de plein pied avec le rez-de-chaussée ;
- Les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ;
- Tous les vides qui, par définition, ne constituent pas de surface de plancher et notamment les trémies d'escaliers, d'ascenseurs ou de monte-charges ou encore les rampes d'accès (sauf la partie du niveau inférieur leur servant d'emprise);

SURFACE HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N.) :

Selon le deuxième alinéa de l'article R 112-2 du code de l'Urbanisme, elle s'obtient en déduisant de la S.H.O.B. les éléments suivants :

a) Les surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;

b) Les surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Les surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à accueillir des récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

f) D'une surface forfaitaire de 5 m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R.111-18-2, R.111.18-6, ou aux articles R.111-18-8 et R ;111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

« Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de

l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée ».

Soit :

S.H.O.N. *(en m²)* = S.H.O.B. *(en m²)* – (a + b + c + d + e + f)

(*) pour établir si une surface située en comble ou en sous-sol peut être déduite, la circulaire n°90/80 du 12 novembre 1990 précise qu'il convient de s'appuyer sur les critères suivants :

▫ Hauteur des locaux (sont déduites les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m) ;

▫ Affectation des locaux (sont déduits les locaux non aménageables en raison de l'usage qui en est fait) ;

▫ Consistance des locaux (sont déduits les locaux non aménageables en raison de leur

impossibilité à supporter des charges liées à l'usage, ou en raison de l'encombrement de la

charpente).

(**) e = 0,05 x [S.H.O.B. – (a + b + c + d)]

Terrain naturel

Niveau altimétrique du sol d'une unité foncière.

Pour les projets de construction, on prend en compte le niveau du sol dit « naturel » avant travaux (sauf définition contraire au règlement du P.L.U.).

Terrasse

Plate-forme accessible non close reposant sur infrastructure ou superstructure ; aussi la couverture du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plate-forme non accessible et découverte.

Même végétalisée, elle ne peut être considérée à l'application des articles 13 du règlement du P.L.U., dans le pourcentage d'espaces verts à réaliser.

Située au dessus de 0,60 m du sol, une terrasse génère une emprise au sol pour l'application des règles d'urbanisme.

Unité foncière

Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.O.S. ou du P.L.U.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Vérandas :

Les règles d'implantation s'appliquent aux vérandas qui sont considérées comme des bâtiments.

Villas

Les villas

Construction isolée, entourée de jardins (le terme provient des villas romaines (fermes dans l'espace rural), puis des demeures italiennes dans les jardins.

La villa s'est développée au XIXème siècle, par l'ouverture à l'extra-muros des populations urbaines, jusqu'à sa popularisation au « pavillon » dès les années 1960.

Les architectes ont développé une vive création architecturale, en termes de villas, à partir du milieu du XIXème siècle, notamment pour les sites balnéaires et thermaux. Des modèles ont été reproduits dans toute l'Europe à partir de catalogues et de revues.

Voie ou voirie publique ou privé

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes; la largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire compétent, en fonction du statut de la voie.

<u>Les voies et emprises publiques</u> : on considérera, au P.L.U., par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public (y compris piétonnes); pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.

Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

Zone d'aménagement concerté (Z.A.C.)

Zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés (article L.311-1 du code de l'urbanisme).

Elle a pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs, publics ou privés.

DISPOSITIONS GENERALES

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1) Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Conformément au b) de l'article R111-1, cet article ne sera plus opposable lorsque la ZPPAUP sera exécutoire, sur le périmètre de la ZPPAUP.

Article L.123-1-1

« si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés, en application de l'Art. L. 123-1-1 du Code de l'Urbanisme ».

2) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.

3) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :
   - des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.
   - du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.

- des dispositions particulières aux zones de bruits des aérodromes (L.147.1 à 6).

Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.

4) Si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. ou ne soient devenues caduques.

   Les dispositions d'un lotissement sont opposables pendant 5 ans après certificat d'achèvement (article L315.8 et R315.39)

5) La loi paysage du 8 janvier 1993.

6) La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991.

7) La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

8) La loi relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes du 11 juillet 1985.

9) La loi du 9 février 1994

10) La loi du 2 février 1995, sur l'interdiction de toute construction aux abords des grands axes routiers aux entrées de ville (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

11) La loi sur l'Air du 30 décembre 1996

12) La loi S.R.U. du 13 décembre 2000, complété et modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003

13) La loi du 13 juillet 2006 relative au logement

14) La loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008

15) La loi d'accélération des programmes de constructions et d'investissements publics et privés du 17 février 2009

16) La loi de mobilisation pour le logement du 25 mars 2009 ; L'article 32 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a modifié cette servitude, intégrée à l'article L.123-1-16 du code de l'urbanisme. Elle peut désormais s'étendre aux logements en accession sociale.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme se divise en :

1. Zones urbaines dites "zones U" dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II

   La zone urbaine comprend plusieurs secteurs et sous-secteurs :

   - UA
   - UB avec les secteurs UBa, UBb,
   - UC avec les secteurs Uca, UCh, UCm,
   - UD avec les secteurs Uda, UDm,
   - UY destinée principalement aux activités, avec le secteur UYp,
   - UE destinée aux équipements avec un sous-secteur UEa
   - UH destinée à l'activité hospitalière

2. Zones à urbaniser «simples» IAU
3. Zones à urbaniser « strictes » IIAU
4. Zones naturelles N

   La zone naturelle comprend plusieurs secteurs prenant en compte notamment la protection du littoral :

   - Ncu
   - Ner
   - N avec les secteurs Nk, Nv, Ne, Ni, Nj et Np
5. Zone agricole A, avec le secteur Ap pour les terres agricoles à valeur paysagère notoire.

Les documents graphiques font apparaître :

1. Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan
2. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des "emplacements réservés" et reportés sur le plan par une trame quadrillée.
3. Les servitudes de protection de sites et monuments naturels inscrits dans lesquels les démolitions sont soumises à l'obligation de permis de démolir selon les termes des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
4. Les intentions de voiries
5. Les immeubles repérés au document d'urbanisme et protégés au titre de l'article L. 123-1.7
6. En bordure de certains axes, les secteurs soumis à des nuisances de bruit, figurés par une trame, pour lesquels le règlement de chacune des zones concernées prévoit la possibilité d'imposer, au coup par coup, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit.

ADAPTATIONS MINEURES

1. Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, hormis celles prévues à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des "adaptations mineures" à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

   Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

2. Bâtiments existants de toute nature

   Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

3. Lotissements approuvés

   Dans le cas de lotissements approuvés, les règles applicables sont celles prévues par le règlement et le plan de masse de ces lotissements pendant 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement (article L 442-14 du Code de l'Urbanisme) et les règles les plus contraignantes au-delà de cette période.

   La mise en conformité avec les dispositions du P.L.U. sera possible dans les conditions définies par les textes en vigueur.

   Lotissements approuvés depuis plus de 10 ans au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme

   Dans ce cas, ce sont les règles du Plan Local d'Urbanisme qui s'appliquent. Toutefois, lorsque les colotis demandent le maintien des règles du lotissement, conformément à l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ces règles cessent de s'appliquer après une enquête.

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CHEMINS DE FER

- TITRE GENERAL, SUR TOUTES LES ZONES TRAVERSEES PAR LES VOIES FERRES,

- à l'occasion de tout projet de quelque nature que ce soit (constructions de bâtiments, dépôts de matières inflammables ou non, mines, tourbières, tirs de mine, carrières, sablières, aménagements ou créations de routes, installations classées pour la protection de l'environnement, canalisations, etc.), à réaliser sur les propriétés voisines du chemin de fer, le Réseau Ferré de France et la SNCF (son mandataire) doivent être consultés.
- les traversées ou emprunts du domaine public du chemin de fer par des canalisations diverses (eau potable, égout, électricité, gaz, télécommunications, etc.) doivent faire l'objet, dans tous les cas, d'une demande d'autorisation auprès de RRF ou de la SNCF.

PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX OUVRAGES DE TRANSPORT ELECTRIQUE

TITRE GENERAL, SUR TOUTES LES ZONES,

- « Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés »
- « Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés sur un couloir de « *xx* » mètres, au droit des lignes à « *yy* » kV, des abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. »
  (Décret du 12 novembre 1938, modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Cette zone qui recouvre les parties agglomérées les plus denses du quartier d'Hendaye Plage est destinée à la construction en ordre continu pour l'habitation, les commerces et bureaux.

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits

- les constructions à usage agricole et forestier
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage exclusif d'entrepôts
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les dépôts de véhicules usagés quelque soient leur nombre, garages collectifs de caravanes

Pour les locaux situés,

- sur le Boulevard de la Mer,
- sur le Boulevard du Général Leclerc,
- sur l'Avenue des Mimosas
- sur la rue des Aubépines,
- sur la rue des Figuiers

le changement de destination des locaux à usage commercial, artisanal, hôtelier ou de services public est limité aux destinations suivantes :

- Le commerce,
- L'artisanat,
- L'hôtellerie,
- Les installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **une trame de ronds verts**, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol quelle que soit la hauteur.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les installations classées soumises à déclaration, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumises à autorisation, s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients
- Les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les démolitions soumises à autorisation si elles ne compromettent pas le caractère de la zone (L.123-1-7),

a. Les programmes de logements dont l'unité foncière, existante à la date d'approbation du P.L.U. du 27 juillet 2010, avant division, est supérieure à **1500m²** ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à **10** ou dont la SHON est supérieure ou égale à **1000m²**, sont admis sous réserve de contenir au minimum 33% de logements locatifs aidés par l'Etat, de type P.L.A.I., P.L.U.S. ou équivalent.

b. Patrimoine architectural.
Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme bâtiment(s) protégé(s) ou élément particulier protégé, les modifications de leur aspect sont soumises à des conditions spécifiques définies au présent règlement (articles 10 et 11).

c. Espaces Verts Protégés (E.V.P.)
Dans les espaces verts protégés, sont seuls autorisés, dans les conditions énoncées au règlement, les occupations du sol ci-après,

- Les aires de stationnement, en surface, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement et que le terrain ne soit pas imperméabilisé.
- Une extension mesurée des constructions,
  - à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue, lorsque l'espace vert est un espace de bordure de voie,
  - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine, en application de l'article L.123-11 du Code de l'Urbanisme,

- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
- Les annexes

La surface totale d'emprise au sol des constructions autorisées à l'intérieur de la trame E.V.P. portée au plan ne peut dépasser 25 m²par unité foncière, à la date d'approbation du P.L.U..

- L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade…). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc ...

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse peuvent être autorisés si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité.

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

  Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

  Sont classés dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

  Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

  L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

- **EAUX PLUVIALES**

  L'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

  Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

  Les bassins de stockage des eaux pluviales sont calculés pour des pluies d'une période de retour cinquantenale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal).

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMPLACEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exiges sur les terrains d assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. DEFINITIONS

a. Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public; pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.

b. La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'au maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement. Lorsque la construction est implantée à l'alignement, la partie de façade à l'alignement ne peut recevoir de saillie qu'au dessus de la hauteur imposée par le règlement de voirie.

2. REGLE

a. Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

b. Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées indifféremment soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en observant un recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans les situations énoncées ci-après, l'implantation présente les règles particulières,

Cas	Règle d'implantation adaptée
➔ Lorsque un (ou des) bâtiment(s) existant(s) sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, est (sont) implanté(s) en recul par rapport à l'alignement,	Dans ce cas, l'implantation peut être implantée en recul, le recul ne pourra excéder celui de (ou des) immeubles riverain(s) référent(s)
➔ pour sauvegarder un (ou des) arbre(s) (diamètre de tronc d'au moins 30cm mesuré à 1,00 m du sol) situés à moins de 10,00 m de l'alignement	Dans ce cas, les constructions doivent être implantées selon un recul suffisant pour maintenir les arbres, avec un minimum de 3,00m.
➔ pour reconstituer une disposition architecturale originelle	Dans ce cas, les constructions doivent être implantées selon l'implantation de la construction originelle,
➔ lorsqu'un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à	Dans ce cas, les constructions doivent être implantées selon un recul maximal de 5 m

l'angle de deux voies	comptés depuis l'alignement
➔ Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères	Dans ce cas, les constructions doivent être implantées dans un bâtiment ou accolé à celui-ci ou à un mur de clôture

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A la limite de la marge de reculement ou à l'alignement, les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière. Des interruptions de façade peuvent toutefois être acceptées si elles contribuent à une meilleure architecture ou si elles permettent la création de passages piétons.

La règle d'implantation des constructions diffère selon qu'elle se situe dans la bande de 15 mètres de profondeur, mesurée perpendiculairement à la voie, en tout point de la limite d'implantation définie à l'article 6 (marge de recul, alignement…), ou au-delà de la bande des 15 mètres.

7-1. REGLE GENERALE

- **DANS LA BANDE DES 15 METRES :**

  - Limites séparatives latérales ne constituant pas de limites de zone

    Les constructions sont implantées en limites latérales et sur toute la largeur de l'unité foncière.

    Toutefois, des interruptions de façade peuvent être acceptées, lorsque la façade sur rue est au moins égale à 10 m ou lorsqu'il existe des servitudes de vues. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales. La distance à l'autre limite séparative latérale doit être au moins égale à 2m.

    Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande d'isolement à partir de la limite séparative arrière ou latérale constituant une limite de zone.

  - Limites séparatives latérales constituant une limite de zone et limites séparatives arrière constituant une limite de zone

    Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative constituant une limite de zone ou de la limite séparative arrière constituant une limite de zone, d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

    Les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière constituant une limite de zone, sur la limite latérale constituant une limite de zone, ou à 2 mètres au moins de ces limites.

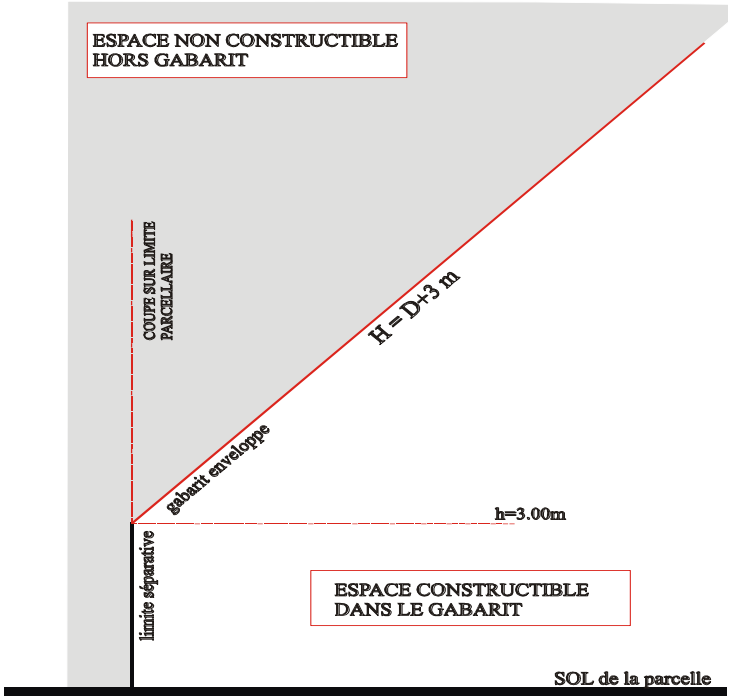
    Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande d'isolement à partir de la limite séparative arrière ou latérale constituant une limite de zone.

    Sur une même unité foncière existant à la date d'approbation du présent P.L.U. la règle de limite séparative latérale constituant une limite de zone ne s'applique pas.

- **AU-DELA DE LA BANDE DE 15 M DEFINIE PRECEDEMMENT :**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche des limites séparatives d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m,

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou à 2 mètres au moins des limites.



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

7-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour

- Pour les constructions rendues nécessaires pour des raisons sanitaires ou de sécurité, dans le limite de (à définir)
- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour assurer la protection et la mise en valeur d'un élément bâti ou un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre du L.123.1.7 ou au titre des monuments historiques.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 REGLE GENERALE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

8-2 AUTRES IMPLANTATIONS

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :

1. le respect de la trame bâtie existante

la mise en valeur d'un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L123-1-7, soit au titre des Monuments Historiques

2. l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'égout est mesurée à l'intersection de la façade avec la sous-face de toiture.

Est considéré comme comble (ou étage sous comble), l'étage dont le niveau de la face supérieure de sol fini de plancher se trouve à moins de 1,20 m du niveau d'égout tel que défini ci-dessus.

10.1 - La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol extérieur fini, **pris sur l'espace public, au droit de la façade,** ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Pour l'application du paragraphe ci-dessus aux unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large, sur une profondeur au plus égale à celle du bâtiment donnant sur la voie la plus large, avec un maximum de 15 mètres.

10.2 - La hauteur d'une construction ne peut excéder

Dans une bande des 15,00 m prise à partir de l'alignement

1. Toitures en pentes :
   - **15,00m au faitage**,
   - 12,50 à l'égout de toiture

   soit l'équivalent de R+3+C= soit l'équivalent de 5 niveaux superposés

2. Couverture-terrasse,
   - **13,00** m au sommet de l'acrotère.

Au-delà de la bande des 15,00 m prise à partir de l'alignement

1. Toitures en pentes :
   - **8,00m au faitage**,
   - **6,00m** à l'égout de toiture

   soit l'équivalent de R+1+C= soit l'équivalent de 3 niveaux superposés

2. Couverture-terrasse,
    - **7,00** m au sommet de l'acrotère.

- **10.3-** Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées,
    - pour l'extension d'une construction existante, dans la limite de la hauteur du bâtiment objet de l'extension
    - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles sont justifiées par des considérations techniques et si elles ne créent pas de surface SHON au-delà de la hauteur autorisée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux …) doit s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Les lotissements, les opérations groupées, les groupes de logements, les ensembles collectifs devront, par leur configuration parcellaire, et leur architecture, contribuer à la constitution d'un paysage urbain respectueux du caractère de la zone dans laquelle ils doivent s'inscrire.

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

les constructions traditionnelles à titre général: l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.

les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par un liseré au plan, en distinguant les types architecturaux principaux :

- le type maison « compacte » ou « chalet »,
- le type néo-basque,
- le type villa en pierre,
- le type immeuble urbain,

la transformation de clôtures existantes

les constructions récentes à composition architecturale homogène

les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.

1°) les constructions traditionnelles :

On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles ou régionales.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a - démolition-conservation :

La démolition totale ou partielle des constructions identifiées et repérées au plan par une teinte rouge portée sur le bâti, en application de l'article L.123-1-p7 du Code de l'Urbanisme pourra être refusée pour des motifs d'ordre culturel ou historique.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions repérées au plan, constituant des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R 123-11, paragraphe h du Code de l'Urbanisme).

b - entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leurs dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par modification de la composition des façades (tels que agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc...) pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager repérées au plan par une teinte rouge.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc…) de la composition architecturale initiale.

2°) les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par un liseré au plan :

Outre les règles générales énoncées à l'article 11 paragraphe 1 , des prescriptions particulières concernent le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs.

On distingue notamment,

le type "chalet", constructions maçonnées à pignon sur rue,

Les constructions caractérisées par un volume simple maçonné, recouvert d'une toiture à pignon sur rue, à forte pente et débordante, sous la forme de larges porte-à-faux en charpente de bois,

maçonnerie,

- *la maçonnerie de moellon doit être enduite*
- *les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.*
- *l'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)*

la charpente,

- *la partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place, apparente et peinte.*

la couverture,

- *la pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile mécanique plate) doit être respecté, ou restauré.*
- *les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.*

les détails,

- *sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.*

le type "néo-basque" ou "néo-landais" : constructions à pans de bois et maçonnerie, à pignons sur rue,

constructions caractérisées par un ensemble maçonné, composé par la structure de pan de bois des étages, recouvertes d'un large toit à pignon sur rue, à pente plus ou moins forte et débordante, par l'intermédiaire de larges porte-à-faux en charpente de bois,

la maçonnerie,

- *la maçonnerie de remplissage entre les pans de bois sera enduite; l'enduit sera peint en blanc ou chaulé; il pourra être traité en enduit naturel, coloré par le mélange chaux aérienne et sable à titre exceptionnel.*
- *Les éléments de pierre de taille structurels destinés à rester apparent, tels que corbeaux, chaînages, linteaux, etc...ne seront ni peints, ni enduits.*

la charpente,

- *le pan de bois*
- *le pan de bois sera restauré ou complété par des structures de section équivalente.*
- *la partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place apparente et peinte.*

la couverture,

- *la pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées; le matériau originel de couverture doit être respecté, ou restauré.*

- *les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.*

les détails,

- *sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.*

le type villas à parements de pierre,

la maçonnerie de pierre de taille,

- *la maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille).Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.*
- *Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.*

les charpentes,

- *Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.*

les couvertures,

- *La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (marqués par un liseré au plan).*
- *les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.*

Les détails,

- *Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.*
- *Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.*

le type immeuble urbain et grandes villas urbaines :

la maçonnerie de pierre de taille,

- *La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.*
- *La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.*
- *Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.*
- *Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.*

les charpentes,

Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront respectées.

les couvertures,

- *La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée.*
- *Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.*

les détails,

- *Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.*
- *Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.*

3°) les constructions récentes dont la composition architecturale forme un tout ou présente un caractère homogène

le type immeuble collectif avec balcons ou loggias ouverts :

les façades,

- *La composition des façades, notamment l'ordonnancement des baies et l'organisation des pleins et des vides, des effets de saillie et de creux (balcons, loggias), sera respectée. A cet effet, l'occultation de balcons ou loggias est interdite, si, par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade.*
- *Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.*

les menuiseries,

- *Les menuiseries des baies (fenêtres, huisseries des fenêtres, des portes-fenêtres, des volets roulants), doivent être maintenues en cohérence ; la modification de baies isolées doit s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.*
- *Les bannes et toiles destinées à la protection solaire, lorsqu'elles peuvent être autorisées, doivent s'inscrire dans la composition des baies et présenter une harmonie générale (modèle unique) sur l'ensemble des façades.*

les détails,

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, bandeaux, corniches etc...doivent être préservés s'ils font partie de la composition de l'immeuble

Loggias, balcons

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc…) de la composition architecturale initiale.

4°) la transformation des clôtures existantes :

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées ;

5°) les constructions neuves :

Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

a - Conditions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b - Extension de constructions existantes :

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

c - Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, sauf spécificité de programme architectural.

Les constructions contemporaines et prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan par un liseré.

Les façades perçues depuis l'espace public des rues et places devront se présenter sur un plan vertical, du sol naturel au niveau d'acrotère ou d'égout de toiture, non compris les saillies ponctuelles autorisées de la modénature et des balcons

Les pentes de toitures à deux pentes non brisées ne devront pas excéder 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales, à condition de ne pas créer de surfaces habitables supérieures à celles induites par les formes de toitures autorisées.

d - prescriptions diverses,

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),

- l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs.

- l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée.

e - clôtures,

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat, tant par leur dessin, leur dimension, leurs matériaux.
- Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.
- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

e-1 - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder **1,80 m**.

e-2 - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

.murs pleins (maçonnés, moellonnés, etc...)

.clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,

.murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal.

Sur les rues ou dans les lotissements dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1,00 mètre. Le Mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.

De même la clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 mètres.

6°) - ouvrages techniques apparents:

A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

a) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

b) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisations et extracteurs

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

c) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture
- En toitures en pentes, ils doivent installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.
- Etre situés le plus près possible du faîtage

Toutefois :

- l'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée au tiers de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.
- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment, notamment sur les immeubles protégés (teintés en rouge au plan), si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

d) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

12-1 REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes.
- Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

▪ **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :**

- Places perpendiculaires à la voie de circulation :
  - Longueur : 5,00 m
  - Largeur : 2,50 m
    3,30 m pour les places destinées aux handicapés
  - Dégagement : 5,00 m
- Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)
  - Longueur 5,00 m
  - Largeur 2,50 m
    3,30 m pour les places destinées aux handicapés
  - Dégagement 4,00 m
- Places longitudinales à la voie de circulation
  - Longueur 5 m
  - Largeur 2 m

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT, CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES

Les droits sont acquis si maintien d'une activité économique (commerces, artisanat, hôtellerie)

Dans tous les cas, le solde des places manquantes fera l'objet d'une participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue à l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L 332-6-1 du code de l'urbanisme, et conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence situés en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris.

En application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, il est possible de réaliser ou d'acquérir ces aires sur un terrain situé dans un rayon de maximum de 400m de l'immeuble à construire ou à transformer,

Ou

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations,

- *par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 m,*
- *par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 m,*
- *ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement d'une participation financière dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.*

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve ou l'extension d'une construction présentent une S.H.O.N. supérieure à 30m².

Occupation	***Nombre de places exigé***
Habitation	*1 place par tranche de 80m² de SHON de construction avec un minimum de **1,5** place par logement, aménagées dans la propriété, dont un minimum de 50 % de ces places doit être réalisées dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert.* *Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé.*
hébergement hôtelier	*2 places pour 3 chambres ;* *1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.* *50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.*
Résidences étudiants, *Camps de vacances* *Foyers de personnes âgées, cliniques.*	*1 place par 5 chambres* *Ou* *1 place pour 10 personnes* *1 place pour autocar pourra remplacer l'équivalent de 4 places de véhicule léger*
Commerce	*Il n'est pas fixé d'obligations.*
Bureaux et services	*Il n'est pas fixé d'obligations.*
Artisanat,	*1 place par tranche de 200 m² de surface hors œuvre nette de construction.*

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	*Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.*

1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés,

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés, il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la S.H.O.N. ou du nombre de logement ou changement de destination; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

Pour les deux-roues,

un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- *pour les ensembles comportant plus d'un logement: **1m²** par tranche de 40m² d'habitation, avec un minimum de 4 m².*
- *pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux SHON*
- *commerces : 1m² pour 100m² de locaux SHON, avec un minimum de 2 m².*
- *pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m² par tranche de 50m² de SHON avec un minimum de 2 m².*

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 REGLE GENERALE

Dans les lotissements à usage principal d'habitation et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière. Elle est réalisée en continuité, groupée dans la même zone.

13-2 TRAITEMENT

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive, et

prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations. Ils pourront être traités de manière plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements…).

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

Les alignements d'arbres figurés au 1/5000 seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Dans les jardins privés comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront prendre en compte l'environnement proche, c'est-à-dire tenir compte des espèces arborescentes et arbustives qui dominent le paysage alentour.

L'utilisation seule de haies vives rectilignes d'espèces ornementales (laurier, thuyas…) sera évitée, mais elles seront remplacées ou accompagnées par des plantations de plantes locales.

Pour toute surface constructible de 600 m2, la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige d'essence locale peut être exigé.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituant un repère dans le paysage sont classées au titre de l'article L 123.1-7 comme espaces remarquables et mentionnés sur le document graphique.

A l'intérieur de ces espaces verts à protéger, figurés au document graphique par une trame à petits triangles, ne sont autorisés que :

- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général et leurs accès,
- les voiries prévues en schéma d'intention au document graphique.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre continu d'habitations, de commerces et de bureaux. C'est un ensemble dense qui intègre les parties traditionnelles du centre ville et ses parties adjacentes du quartier des Allées, capables d'accueillir une densité importante, ainsi que les principales artères susceptibles de constituer des boulevards.

On distingue :

- un secteur UBa correspondant au secteur de renouvellement urbain du centre ville en couverture de la voie ferrée. Il fait l'objet d'une réglementation spécifique selon les orientations d'aménagement définies au projet d'aménagement et de développement durable et selon un plan de masse.
- Un secteur UBb porte la hauteur maximale du bâti à R+2 et combles.
- Un secteur UBm correspond à une zone de plan de masse, aux abords de la villa Mauresque.

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole et forestier
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage exclusif d'entrepôts
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières

Pour les locaux situés,

- sur le Boulevard du Général De Gaulle,
- sur le Boulevard du Général Leclerc,
- sur l'Avenue des Allées,

-sur la rue du Port entre la rue de l'Eglise et le Boulevard du Général De Gaulle, et du côté impair, entre le Boulevard du Général De Gaulle et la place Caneta,

-sur la place de la République y compris les numéros 1, 3, 5 du la rue du Vieux Fort,

-dans le secteur UBa,

le changement de destination des locaux **existants** à usage commercial, artisanal, hôtelier ou de services public est limité aux destinations suivantes :

- **Le commerce,**
- **L'artisanat**
- **L'hôtellerie**
- **Les installations de services publics ou d'interêt collectif**

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **une trame de ronds verts**, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les installations classées, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée, s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients
- les démolitions soumises à autorisation si elles ne compromettent pas le caractère de la zone (L.123-1-7).

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade…). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire

a. Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division, est supérieure à 1500m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à 10 ou dont la SHON est

supérieure ou égale à 1000m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 33% de logements locatifs aidés par l'Etat, de type P.L.A.I., P.L.U.S. ou équivalent.

b. Dans les secteurs repérés au plan comme réserves pour les logements sociaux les logements sont autorisés à condition de réaliser :

- 100 % de logements sociaux pour les trames bleues très serrées au titre de l'article L-123-2b du C.U.;
- 30% du programme doit être affecté à des logements **sociaux** pour les trames roses lâches au titre de l'article L-123-1-16° du C.U.

c. Patrimoine architectural.

Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme bâtiment(s) protégé(s) ou élément particulier protégé, les modifications de leur aspect sont soumises à des conditions spécifiques définies au présent règlement.

d. Espaces Verts Protégés (E.V.P.)

Dans les espaces verts protégés, sont seuls autorisés, dans les conditions énoncées au règlement, les occupations du sol ci-après,

- Les aires de stationnement, en surface, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement et que le terrain ne soit pas impérméabilisé.
- Une extension mesurée des constructions,
  - à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue, lorsque l'espace vert est un espace de bordure de voie,
  - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine, en application de l'article L.123-11 du Code de l'Urbanisme,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
- Les annexes

La surface totale des constructions autorisées à l'intérieur de la trame E.V.P. portée au plan ne peut dépasser 25 m²par unité foncière, à la date d'approbation du P.L.U..

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERT DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc ...

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse peuvent être autorisés si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité.

Une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

  Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

  Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

  Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

  L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

- **EAUX PLUVIALES**

  L'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative

  Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

  Les bassins de stockage des eaux pluviales seront calculés pour des pluies d'une période de retour cinquantenale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal).

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux

électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMPLACEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exiges sur les terrains d assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies privées ouvertes à la circulation générale.

6-1. REGLE GENERALE

Toutes les constructions sont implantées à la marge de reculement indiquée sur le document graphique, ou à défaut à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les saillies (balcons, loggia, encorbellement…) ne devront pas dépasser un total de 0.80m au dessus de 4m30 du terrain naturel ou du sol extérieur fini.

Dans les secteurs UBa et UBm, les constructions sont implantées conformément au plan masse joint au règlement.

6-2. AUTRES IMPLANTATIONS

- **AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES**

  D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises :

  - pour les équipements d'intérêt général
  - pour tout ou partie de la façade dès lors que ces reculs ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux sous réserve que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux.

- **AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES**

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être imposées :

- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés
- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité
- pour mettre en valeur un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre du L 123.1.7 soit au titre des monuments historiques
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité
- pour des raisons architecturales afin de mettre en valeur l'angle de 2 rues
- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A la limite de la marge de reculement ou à l'alignement, les constructions sont implantées sur toute la largeur de l'unité foncière. Des interruptions de façade peuvent toutefois être acceptées si elles contribuent à une meilleure architecture ou si elles permettent la création de passages piétons.

La règle d'implantation des constructions diffère selon qu'elle se situe dans la bande de 15 mètres de profondeur, mesurée perpendiculairement à la voie, en tout point de la limite d'implantation définie à l'article 6 (marge de recul, alignement…), ou au-delà de la bande des 15 mètres.

7-1. REGLE GENERALE

- **DANS LA BANDE DES 15 METRES :**

  - **Limites séparatives latérales ne constituant pas de limites de zone**

    Les constructions sont implantées en limites latérales et sur toute la largeur de l'unité foncière.

    Toutefois, des interruptions de façade peuvent être acceptées, lorsque la façade sur rue est au moins égale à 10 m ou lorsqu'il existe des servitudes de vues. Dans ce cas, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales. La distance à l'autre limite séparative latérale doit être au moins égale à 2m.

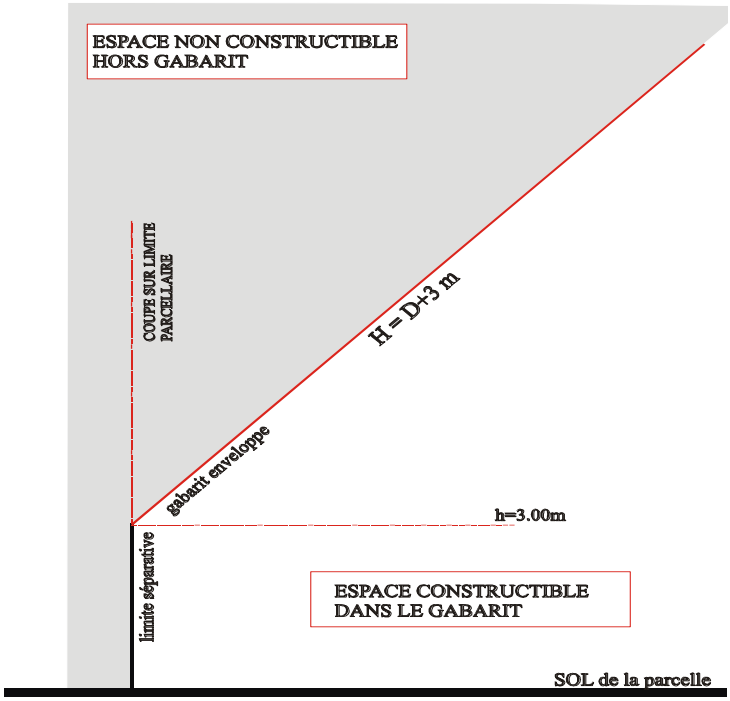
    Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande d'isolement à partir de la limite séparative arrière ou latérale constituant une limite de zone.

  - **Limites séparatives latérales constituant une limite de zone et limites séparatives arrière constituant une limite de zone**

    Tout point des constructions est éloigné, du point le plus proche de la limite séparative constituant une limite de zone ou de la limite séparative arrière constituant une limite

de zone, d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3 m.

Les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière constituant une limite de zone, sur la limite latérale constituant une limite de zone, ou à 2 mètres au moins de ces limites.



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisées dans la bande d'isolement à partir de la limite séparative arrière ou latérale constituant une limite de zone.

Sur une même unité foncière existant à la date de l'approbation du présent P.L.U., la règle de limite séparative latérale constituant une limite de zone, ne s'applique pas.

- **AU-DELA DE LA BANDE DE 15 M DEFINIE PRECEDEMMENT**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche des limites séparatives d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.

Les constructions sont implantées en limites séparatives ou à 2 mètres au moins des limites.

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

- **POUR LE SECTEUR UB a**

Les constructions sont implantées conformément au document de plan masse joint au règlement

7-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour :

- Pour les constructions rendues nécessaires pour des raisons sanitaires ou de sécurité, dans le limite de (à définir)
- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour assurer la protection et la mise en valeur d'un élément bâti ou un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre du L.123.1.7 ou au titre des monuments historiques.
- le long de la voie nommée « les Allées », réserver au rez-de-chaussée une allée couverte de 2,4 m de large pour la circulation piétonne et ouverte sur la chaussée par des baies libres

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1. REGLE GENERALE

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

Pour le secteur UB a, les constructions sont implantées conformément au document graphique du secteur (cf. Plan de masse joint au règlement)

8-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante
- la mise en valeur d'un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L123-1-7, soit au titre des Monuments Historiques
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'égout est mesurée à l'intersection de la façade avec la sous-face de toiture.

Est considéré comme comble (ou étage sous comble), l'étage dont le niveau de la face supérieure de sol fini de plancher se trouve à moins de 1,20 mètre di niveau d'égout tel que défini ci-dessus.

10.1 - La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol extérieur fini, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Pour l'application du paragraphe ci-dessus aux unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large, sur une profondeur au plus égale à celle du bâtiment donnant sur la voie la plus large, avec un maximum de 15 mètres.

10.2 - La hauteur d'une construction ne peut excéder

En zone UB, sauf en secteurs UBa

Dans une bande des 15,00 m prise à partir de l'alignement ou prise à partir de la marge de reculement

3. Toitures en pentes :
   - 15,00m au faitage,
   - 12,50 à l'égout de toiture

   soit l'équivalent de R+3+C= 5 niveaux superposés

4. Couverture-terrasse,
   13,00 m au sommet de l'acrotère.

Au-delà de la bande des 15,00 m prise à partir de l'alignement

5. Toitures en pentes :
   - **8,00m** au faîtage,
   - **6,00m** à l'égout de toiture

   soit l'équivalent de R+1+C= 3 niveaux superposés

6. Couverture-terrasse,
   7,00 m au sommet de l'acrotère.

En secteur UBb

Dans une bande des 15,00 m prise à partir de l'alignement

7. Toitures en pentes :
   - 12,50m au faitage,
   - 10,00 à l'égout de toiture

   soit l'équivalent de R+2+C= 4 niveaux superposés

8. Couverture-terrasse,
   11,00 m au sommet de l'acrotère.

Au-delà de la bande des 15,00 m prise à partir de l'alignement

9. Toitures en pentes :
   - 8,00m au faîtage,
   - 6,00m à l'égout de toiture

   soit l'équivalent de R+1+C= 3 niveaux superposés

10. Couverture-terrasse,
    - **7,00** m au sommet de l'acrotère.

10.3 - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées, pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles sont justifiées par des considérations techniques et si elles ne créent pas de surface SHON au-delà de la hauteur autorisée.

10.4 - Dans les secteurs UBa et UBm, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur portée en cotes au plan de masse.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR –

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux …) doit s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Les lotissements, les opérations groupées, les groupes de logements, les ensembles collectifs devront, par leur configuration parcellaire, et leur architecture, contribuer à la constitution d'un paysage urbain respectueux du caractère de la zone dans laquelle ils doivent s'inscrire.

Dans le secteur UBa, les projets devront tout spécialement veiller à une bonne intégration paysagère, et notamment, préserver la silhouette de la vieille ville, visible depuis tous les points de vue de la baie de Txingudi avec son vieux clocher qui s'en dégage nettement (cf. analyse paysagère du rapport de présentation).

Les prescriptions relatives à l'aspect architectural portent sur divers types d'opérations :

les constructions traditionnelles à titre général: l'entretien, la restauration et la modification des constructions existantes, non compris les extensions.

les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par un liseré au plan, en distinguant les types architecturaux principaux :

- le type maison « compacte » ou « chalet »,
- le type néo-basque,
- le type villa en pierre,
- le type immeuble urbain,

la transformation de clôtures existantes

les constructions récentes à composition architecturale homogène

les constructions neuves: les constructions neuves et l'extension des constructions existantes.

1°) les constructions traditionnelles :

On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XXème siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles ou régionales.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a - démolition-conservation :

La démolition totale ou partielle des constructions identifiées et repérées au plan par une teinte rouge portée sur le bâti, en application de l'article L.123-1-p7 du Code de l'Urbanisme pourra être refusée pour des motifs d'ordre culturel ou historique.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions repérées au plan, constituant des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R 123-11, paragraphe h du Code de l'Urbanisme).

b - entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents; ainsi, divers types d'immeubles peuvent être reconnus pour la spécificité de leurs dispositif architectural, dont les composantes doivent faire l'objet d'une attention particulière, dès lors qu'ils sont conservés, restaurés, et que leur aspect participe à l'unité des lieux.

Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect architectural par modification de la composition des façades (tels que agrandissement excessif d'ouvertures, surélévations, ajouts ou excroissances, vérandas etc...) pourront être interdites sur les constructions d'intérêt architectural et paysager repérées au plan par une teinte rouge.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc…) de la composition architecturale initiale.

2°) les constructions traditionnelles à valeur patrimoniales repérées par un liseré au plan :

Outre les règles générales énoncées à l'article 11 paragraphe 1 , des prescriptions particulières concernent le respect des caractéristiques architecturales des édifices représentatifs:

On distingue notamment,

le type "chalet", constructions maçonnées à pignon sur rue,

constructions caractérisées par un volume simple maçonné, recouvert d'une toiture à pignon sur rue, à forte pente et débordante, sous la forme de larges porte-à-faux en charpente de bois,

maçonnerie,

- *la maçonnerie de moellon doit être enduite*
- *les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent, normalement, être ni enduits, ni peints.*
- *l'ordonnancement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal)*

la charpente,

- *la partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place, apparente et peinte.*

la couverture,

- *la pente et la forme originelle des couvertures doit être respectée; le matériau originel de couverture (en général, tuile mécanique plate) doit être respecté, ou restauré.*
- *les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.*

les détails,

- *sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, ou restitués notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.*

le type "néo-basque" ou "néo-landais" : constructions à pans de bois et maçonnerie, à pignons sur rue,

constructions caractérisées par un ensemble maçonné, composé par la structure de pan de bois des étages, recouvertes d'un large toit à pignon sur rue, à pente plus ou moins forte et débordante, par l'intermédiaire de larges porte-à-faux en charpente de bois,

la maçonnerie,

- *la maçonnerie de remplissage entre les pans de bois sera enduite; l'enduit sera peint en blanc ou chaulé; il pourra être traité en enduit naturel, coloré par le mélange chaux aérienne et sable à titre exceptionnel.*
- *Les éléments de pierre de taille structurels destinés à rester apparent, tels que corbeaux, chaînages, linteaux, etc...ne seront ni peints, ni enduits.*

la charpente,

- *le pan de bois*
- *le pan de bois sera restauré ou complété par des structures de section équivalente.*
- *la partie de charpente apparente composée de poutres, jambes de force, corbeaux, rive de toiture doit être maintenue en place apparente et peinte.*

la couverture,

- *la pente et la forme originelle des couvertures doivent être respectées; le matériau originel de couverture doit être respecté, ou restauré.*

- *les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.*

les détails,

- *sauf nécessité technique, les détails constitutifs de l'ensemble architectural doivent être préservés, notamment les balcons, la modénature, les sculptures et tous les ornements, épis de toiture, les souches de cheminée, et tous les éléments de terre-cuite décoratifs, les portes, portails.*

le type villas à parements de pierre,

la maçonnerie de pierre de taille,

- *la maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité; les réparations des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille).Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.*
- *Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés, restitués ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.*

les charpentes,

- *Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront maintenues dans leur intégralité.*

les couvertures,

- *La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée sur les immeubles d'intérêt architectural (marqués par un liseré au plan).*
- *les châssis de toiture doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.*

Les détails,

- *Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture, etc...seront préservés et restitués.*
- *Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.*

le type immeuble urbain et grandes villas urbaines :

la maçonnerie de pierre de taille,

- *La maçonnerie de pierre sera préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.*
- *La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.*
- *Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade. La création de larges ouvertures, ou la suppression de sculptures ou de modénatures pourra être interdite.*
- *Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.*

les charpentes,

Les charpentes apparentes des porte-à-faux de toiture, des balcons, des porches et auvents seront respectées.

les couvertures,

- *La couverture sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. La surélévation des toitures pourra être refusée.*
- *Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85m de large sur 1,10m de haut.*

les détails,

- *Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches lucarnes, cheminées, épis de toiture etc...seront préservés.*
- *Les sculptures, céramiques, etc...seront préservés.*

3°) les constructions récentes dont la composition architecturale forme un tout ou présente un caractère homogène

le type immeuble collectif avec balcons ou loggias ouverts :

les façades,

- *La composition des façades, notamment l'ordonnancement des baies et l'organisation des pleins et des vides, des effets de saillie et de creux (balcons, loggias), sera respectée. A cet effet, l'occultation de balcons ou loggias est interdite, si, par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade.*
- *Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.*

les menuiseries,

- *Les menuiseries des baies (fenêtres, huisseries des fenêtres, des portes-fenêtres, des volets roulants), doivent être maintenues en cohérence ; la modification de baies isolées doit s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.*
- *Les bannes et toiles destinées à la protection solaire, lorsqu'elles peuvent être autorisées, doivent s'inscrire dans la composition des baies et présenter une harmonie générale (modèle unique) sur l'ensemble des façades.*

les détails,

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, bandeaux, corniches etc...doivent être préservés s'ils font partie de la composition de l'immeuble

Loggias, balcons

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc…) de la composition architecturale initiale.

4°) la transformation des clôtures existantes :

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées ;

5°) les constructions neuves :

Sont considérées comme constructions neuves: la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

a - Conditions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b - Extension de constructions existantes :

Les constructions en extensions de constructions existantes devront présenter un aspect relationnel avec l'édifice existant, en utilisant les mêmes éléments architecturaux.

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront respecter les prescriptions architecturales déterminées par un plan de composition relatif à l'ensemble des façades.

c - Aspect des constructions :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

Les constructions nouvelles devront avoir un aspect relationnel avec l'environnement immédiat, sauf spécificité de programme architectural.

Les constructions contemporaines et prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.

Le respect de données dominantes sur la rue ou l'espace public sur lesquels s'implante l'immeuble pourra être imposé, (volumétrie, sens de toitures, aspect des parements, etc...) notamment pour l'insertion au contexte des divers types architecturaux de qualités repérés au plan par un liseré.

Les façades perçues depuis l'espace public des rues et places devront se présenter sur un plan vertical, du sol naturel au niveau d'acrotère ou d'égout de toiture, non compris les saillies ponctuelles autorisées de la modénature et des balcons

Les pentes de toitures à deux pentes non brisées ne devront pas excéder 40%. Des pentes différentes pourront être admises pour raisons architecturales, à condition de ne pas créer de surfaces habitables supérieures à celles induites par les formes de toitures autorisées.

d - prescriptions diverses,

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings de béton),

- l'emploi en grande surface de matériaux métalliques en tons naturels brillants, et murs-miroirs.

- l'emploi de matériaux de couverture en pente à base de produits bitumineux, de panneaux de Fibrociment ou de polyester ondulé, ou de tôle ondulée.

e - clôtures,

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat, tant par leur dessin, leur dimension, leurs matériaux.
- Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.
- L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

e-1 - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

e-2 - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

.murs pleins (maçonnés, moellonnés, etc...)

.clôtures végétales éventuellement en doublage d'une grille ou grillage,

.murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire-voie ou doublés d'un rideau végétal.

Sur les rues ou dans les lotissements dont les murs sont constitués par des murs bahuts, il ne pourra être autorisé que la construction d'un mur bahut dont la hauteur n'excédera pas 1,00 mètre. Le Mur bahut pourra être surmonté d'une grille ou claire-voie.

De même la clôture de type "mur-bahut" pourra être imposée pour des raisons de perspectives et de vues.

Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 mètres.

6°) - ouvrages techniques apparents:

A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

a) Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

b) Les antennes paraboliques, les appareils de climatisations et extracteurs

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

c) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture
- En toitures en pentes, ils doivent installés et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.
- Etre situés le plus près possible du faîtage

Toutefois :

- L'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée au tiers de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.
- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment sur les immeubles protégés (teintés en rouge au plan), si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

d) Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

12-1 REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,

- à tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent êtres réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

- **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :**

  - Places perpendiculaires à la voie de circulation :
    - Longueur : 5,00 m
    - Largeur : 2,50 m
      3,30 m pour les places destinées aux handicapés
    - Dégagement : 5,00 m
  - Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)
    - Longueur 5,00 m
    - Largeur 2,50 m
      3,30 m pour les places destinées aux handicapés
    - Dégagement 4,00 m
  - Places longitudinales à la voie de circulation
    - Longueur 5 m
    - Largeur 2 m

  Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les droits sont acquis si maintien d'une activité économique (commerces, artisanat, hôtellerie)

Le solde des places manquantes fera l'objet d'une participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L 332-6-1 du code de l'urbanisme, et conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence situés en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris.

En application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, il est possible de réaliser ou d'acquérir ces aires sur un terrain situé dans un rayon de maximum de 400m de l'immeuble à construire ou à transformer,

Ou

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations,

- *par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 m,*
- *par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 m,*
- *ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement d'une participation financière dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.*

12-3 NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve ou l'extension d'une construction présentent une S.H.O.N. supérieure à 30m².

Occupation	***Nombre de places exigé***
Habitation	*1 place par tranche de 80m² de SHON de construction avec un minimum de **1,5** place par logement, aménagées dans la propriété, dont un minimum de 50 % de ces places doit être réalisées dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert.* *Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé.*
hébergement hôtelier	*2 places pour 3 chambres ;* *1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.* *50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.*
Résidences étudiants, *Camps de vacances* *Foyers de personnes âgées, cliniques.*	*1 place par 5 chambres* *Ou* *1 place pour 10 personnes* *1 place pour autocar pourra remplacer l'équivalent de 4 places de véhicule léger*
Commerce	*Il n'est pas fixé d'obligations.*
Bureaux et services	***Il n'est pas fixé d'obligations.***
Artisanat,	*1 place par tranche de 200 m² de surface hors œuvre nette de construction.*
Constructions et installations	*Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de*

nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	*fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.*

12-4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés et les changements de destination,

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés, il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la S.H.O.N. ou du nombre de logement; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

Pour les deux-roues,

un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- *pour les ensembles comportant plus d'un logement: **1m²** par tranche de 40m² d'habitation, avec un minimum de 4 m².*
- *pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux SHON*
- *commerces : 1m² pour 100m² de locaux SHON, avec un minimum de 2 m².*
- *pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m² par tranche de 50m² de SHON avec un minimum de 2 m².*

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 REGLE GENERALE

Dans les lotissements à usage principal d'habitation et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière. Elle est réalisée en continuité, groupée dans la même zone.

13-2 TRAITEMENT

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive, et prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des

opérations. Ils pourront être traités de manière plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements…).

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

Les alignements d'arbres figurés au 1/5000 seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Dans les jardins privés comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront prendre en compte l'environnement proche, c'est-à-dire tenir compte des espèces arborescentes et arbustives qui dominent le paysage alentour.

L'utilisation seule de haies vives rectilignes d'espèces ornementales (laurier, thuyas…) sera évitée mais elles seront remplacées ou accompagnées par des plantations de plantes locales.

Pour toute surface constructible de 600 m2, la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige d'essence locale peut être exigé.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituant un repère dans le paysage sont classées au titre de l'article L 123-1-7 comme espaces remarquables et mentionnés sur le document graphique.

A l'intérieur de ces espaces verts à protéger, figurés au document graphique par une trame à petits triangles, ne sont autorisés que :

- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général et leurs accès,

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC présente un tissu urbain diversifié et aéré.

Cette zone est principalement destinée à la construction en ordre discontinu d'habitations, de commerces et de bureaux.

Elle est susceptible d'un renouvellement vers de l'habitat collectif dense, en ordre discontinu

On distingue /

- *Un secteur UCa limité à 'équivalent de R+2+ combles*
- *Un secteur UCh, destiné aux hôtels*
- *Un secteur UC délimite un « périmètre d'attente »: c'est un périmètre d'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Il l'objet d'une interdiction de construire pour 5 ans en application de l'article L.123-2-a) du Code de l'Urbanisme, mais des constructions liées à l'activité existante sont autorisées, sous condition,*
- *Un secteur UCm correspond à un plan masse qui s'impose pour la mise en œuvre de la zone.*

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole et forestier
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage exclusif d'entrepôts
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage excepté en secteur UC k
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les dépôts de véhicules usagés quel que soient leur nombre, garages collectifs de caravanes

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **une trame de ronds verts**, les constructions sont

interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a. Sont admises :

- les installations classées, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée, s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients
- Les démolitions soumises à autorisation si elles ne compromettent pas le caractère de la zone (L.123-1-7*)*.

b. Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division, est supérieure à 1500m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à **10** ou dont la SHON est supérieure ou égale à 1000m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 33% de logements locatifs aidés par l'Etat, de type P.L.A.I., P.L.U.S. ou équivalent.

c. Dans les secteurs repérés au plan comme réserves pour les logements sociaux les logements sont autorisés à condition de réaliser :
   - 100 % de logements sociaux pour les trames bleues très serrées au titre de l'article L-123-2b du C.U.;
   - 50% du programme doit être affecté à des logements **sociaux** pour les trames roses serrées au titre de l'article L-123-1-16° du C.U.;
   - 30% du programme doit être affecté à des logements **sociaux** pour les trames roses lâches au titre de l'article L-123-1-16° du C.U.

d. Patrimoine architectural.
Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme bâtiment(s) protégé(s) ou élément particulier protégé, les modifications de leur aspect sont soumises à des conditions spécifiques définies au présent règlement.

e. En secteur UC, en p »périmètre d'attente » pour 5 ans,
En application de l'article L.123-2-a) du Code de l'Urbanisme, les constructions sont autorisées, sous condition,
   - De ne pas changer d'affectation,
   - D'être destinées à l'extension de bâtiments dans la limite de 10% de la surface S.H.O.B. des bâtiments existants,

f. Espaces Verts Protégés (E.V.P.)
Dans les espaces verts protégés, sont seuls autorisés, dans les conditions énoncées au règlement, les occupations du sol ci-après,

- Les aires de stationnement, en surface, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement.
- Une extension mesurée des constructions,
  - à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue, lorsque l'espace vert est un espace de bordure de voie,
  - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine, en application de l'article L.123-11 du Code de l'Urbanisme,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
- Les annexes

La surface totale des constructions autorisées à l'intérieur de la trame E.V.P. portée au plan ne peut dépasser 25 m²par unité foncière, à la date d'approbation du P.L.U..

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade…). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil : proposition de rajout.

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3-1. LES ACCES

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des

usagers : une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière, sauf pour les opérations d'aménagement dont la desserte s'effectue par une voirie dotée d'entrées-sorties séparées ; lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

3-2. LES VOIRIES

Les voies en impasse peuvent êtres autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité. Si elles ne sont pas destinées à êtres raccordés à une voie future, elles ne pourront pas excéder 150 mètres de longueur, dispositif de retournement compris. Les dispositifs de retournement doivent garantir un rayon de giration de 12 mètres minimum.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies privées assurant la desserte principale d'une opération d'ensemble doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Pour moins de 1000m² de S.H.O.N. ou 10 lots, elles doivent avoir une emprise minimale de 6 mètres de largeur, et comporter un espace de manœuvre pour demi-tour si la voie est en impasse.
- Pour 1000m² de S.H.O.N. ou 10 lots, ou plus, elles doivent avoir une emprise minimale de 10 mètres de largeur, dont une chaussée 6 mètres d'emprise minimale (double sens de circulation) et comporter une circulation en boucle.

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements, pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé

En UCm : la voirie portée dans la zone à plan masse peut-être adaptée dans une marge de 10m par rapport à l'axe porté au plan.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

- **EAUX PLUVIALES**

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Les bassins de stockage des eaux pluviales seront calculés pour des eaux d'une période de retour cinquantenale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal)

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMPLACEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exiges sur les terrains d assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

1. DEFINITIONS

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies privées ouvertes à la circulation générale.

2. REGLES

En dehors de toute prescription graphique portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées,

- en recul de 5,00 m de l'alignement
- dans une bande de 25,00m par rapport à l'alignement, sauf si la parcelle ou l'unité foncière présente une dimension supérieure à 60,00m; dans ce cas, un bâtiment peut être implanté au-delà de 40,00m par rapport à l'alignement.

Lorsqu'un espace vert protégé (petits ronds verts) est portés au plan au droit de l'alignement, le recul imposé correspond à l'épaisseur d'espace vert protégé à maintenir entre la voie et la construction.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente peut être acceptée, selon les cas ci-après

Cas	Règle d'implantation adaptée
Lorsque un (ou des) bâtiment(s) existant(s) sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, est (sont) implanté(s) de manière différente,	la construction pourra « s'aligner » sur la ligne d'implantation « de fait » créée par l'un (ou les) bâtiment(s) existant(s).
Pour reconstituer une disposition architecturale originelle	les constructions pourront être implantées selon l'implantation de la construction originelle,
un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies	les constructions doivent être implantées selon un recul maximal de 5 m comptés depuis l'alignement
Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les	les constructions doivent être implantées en fonction des nécessités techniques, tout en tenant compte de

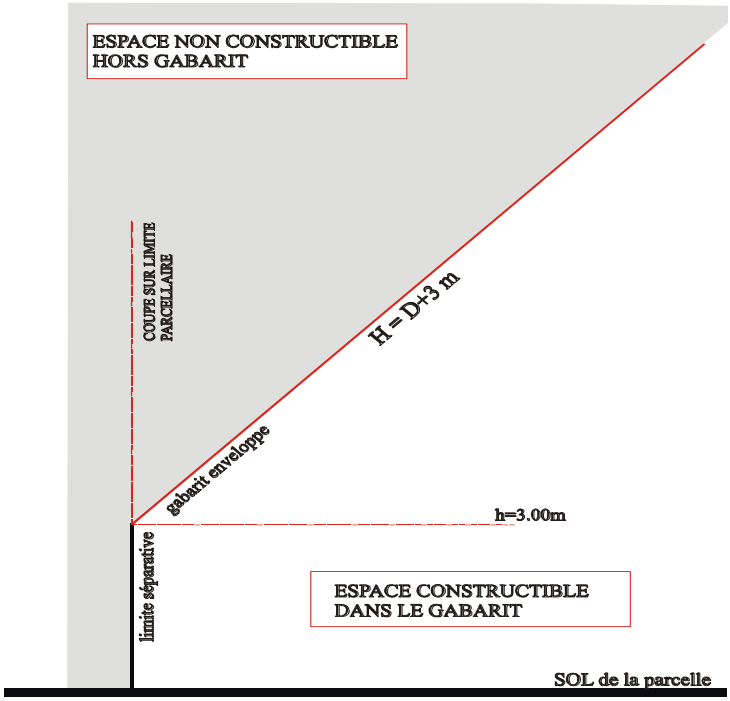
locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères.	l'organisation de l'ensemble urbain
Pour les constructions en sous-sol	peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement
Pour les constructions annexes	Peuvent être implantées au-delà de la bande de 25,00m
Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc)	peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. REGLE GENERALE

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m

Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite.



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

7-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour :

- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- mettre en valeur un élément bâti ou un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1-7 ou au titre des monuments historiques
- permettre des ruptures ponctuelles de la continuité imposée si l'unité foncière fait plus de 50 mètres de façade et sous réserve que la construction soit implantée sur les limites séparatives.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1. REGLE GENERALE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

8-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante
- la mise en valeur d'un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L123-1-7, soit au titre des Monuments Historiques
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

En zone UC et secteurs, sauf le secteur UCh, l'emprise au sol des constructions est limitée à 0,35

Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol des constructions

En secteur UCc, les parkings publics ou privés à usage public ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol

En secteur UCh, l'emprise au sol est limitée à 0.50

Rappel : une bande inconstructible et accessible de 4m de largeur minimum en bordure des rivières et ruisseaux est portée au plan de zonage

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'égout est mesurée à l'intersection de la façade avec la sous-face de toiture.

Est considéré comme comble (ou étage sous comble), l'étage dont le niveau de la face supérieure de sol fini de plancher se trouve à moins de 1,20 mètre di niveau d'égout tel que défini ci-dessus.

10.1 - La hauteur de tout point des constructions, prise par rapport au sol naturel avant travaux, mesurée à partir du sol extérieur fini, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

10.2 - La hauteur d'une construction ne peut excéder

1. Toitures en pentes :
   - **10,50 m** au faîtage
   - 7,50 m à l'égout du toit

   soit l'équivalent d'un rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble, l'équivalent de 3 niveaux superposés.
2. Couverture-terrasse,
   - 8,50 m au sommet de l'acrotère.

10.3 - Dans les secteurs Uca et UCh, la hauteur des bâtiments ne peut excéder

Toitures en pentes :

- 13,5 m au faîtage
- 10,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit

soit l'équivalent d'un rez de chaussée + 2 étages et 1 étage en comble= 4 niveaux superposés.

Couverture-terrasse,

- 11,50 m au sommet de l'acrotère.

10.4 - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées, pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont justifiées par des considérations techniques et si elles ne créent pas de surface SHON au-delà de la hauteur autorisée.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1° Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles qui s'inscriront dans une opération groupée de plusieurs logement, notamment, présenteront un aspect "pavillon" ou "villa" par constructions de dimensions mesurées et distantes les unes des autres, sous une forme architecturale relativement diversifiée.

Les constructions contemporaines et prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions repérées par une teinte rouge au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R 123-11-, paragraphe h du Code de l'Urbanisme).

La pente des couvertures obliques devra être comprise entre 30% et 40% ; une disposition différente peut être admise pour la création architecturale contemporaine sous réserve d'insertion au paysage bâti proche. Les toitures dites à la Mansard sont interdites.

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions repérées par une teinte rouge au plan graphique,

les façades,

La composition des façades, notamment l'ordonnancement des baies et l'organisation des pleins et des vides, des effets de saillie et de creux (balcons, loggias), sera respectée. A cet effet, l'occultation de balcons ou loggias est interdite, si, par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade.

Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

les menuiseries,

Les menuiseries des baies (fenêtres, huisseries des fenêtres, des portes-fenêtres, des volets roulants), doivent être maintenues en cohérence; la modification de baies isolées doit s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.

Les bannes et toiles destinées à la protection solaire, lorsqu'elles peuvent être autorisées, doivent s'inscrire dans la composition des baies et présenter une harmonie générale (modèle unique) sur l'ensemble des façades.

les détails,

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, bandeaux, corniches etc...seront préservés s'ils font partie de la composition de l'immeuble

Loggias, balcons

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc…) de la composition architecturale initiale.

3°) Les clôtures :

la transformation des clôtures existantes :

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées ;

La création de clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat, tant par leur dessin, leur dimension, leurs matériaux.

Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.

- L'édification d'une clôture peut être imposée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80 m mètres.

b - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 m.

En règle générale les clôtures sont formées par des murs bahuts surmonté d'une grille, d'un grillage ou suivant l'environnement, de lisses (partie maçonnée de hauteur inférieure à 0,60m, sauf en paysage à dominante naturelle où les clôtures de type végétale en doublage d'un grillage pourront être imposées.

Toutefois,

- Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou

esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 mètres.

- Une clôture constituée d'un mur plein maçonné toute hauteur peut être autorisée en continuité ou en vis à vis d'un mur existant ou pour des raisons techniques motivées.

6°) - ouvrages techniques apparents:

A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation et extracteurs

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture
- En toitures en pentes, ils doivent installées et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.
- Etre situés le plus près possible du faîtage

Toutefois :

- L'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée au tiers de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment sur les immeubles protégés (teintés en rouge au plan), si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

12-1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

- **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :**

  - Places perpendiculaires à la voie de circulation :
    - Longueur : 5,00 m
    - Largeur : 2,50 m
      3,30 m pour les places destinées aux handicapés
    - Dégagement : 5,00 m

  - Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)
    - Longueur 5,00 m
    - Largeur 2,50 m
      3,30 m pour les places destinées aux handicapés
    - Dégagement 4,00 m

  - Places longitudinales à la voie de circulation
    - Longueur 5 m
    - Largeur 2 m

  Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Les droits sont acquis si maintien d'une activité économique (commerces, artisanat, hôtellerie)

Le solde des places manquantes fera l'objet d'une participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L 332-6-1 du code de l'urbanisme, et conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence situés en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris.

En application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, il est possible de réaliser ou d'acquérir ces aires sur un terrain situé dans un rayon de maximum de 400m de l'immeuble à construire ou à transformer,

Ou

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations,

- *par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 m,*
- *par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 m,*
- *ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement d'une participation financière dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.*

12-3 NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve ou l'extension d'une construction présentent une S.H.O.N. supérieure à 30m².

Occupation	***Nombre de places exigé***
Habitation	*1 place par tranche de 80m² de SHON de construction avec un minimum de **2** places par logement, aménagées dans la propriété, dont un minimum de 50 % de ces places doit être réalisées dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert.* *Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé.*
hébergement hôtelier	*2 places pour 3 chambres ;* *1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.*

	50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.
Résidences étudiants, *Camps de vacances* *Foyers de personnes âgées, cliniques.*	*1 place par 5 chambres* *Ou* *1 place pour 10 personnes* *1 place pour autocar pourra remplacer l'équivalent de 4 places de véhicule léger*
Commerce	*1 place pour 60 m² de surface de vente*
Bureaux et services	*1 place pour 60 m² de surface hors œuvre nette de construction.*
Artisanat,	*1 place par tranche de 200 m² de surface hors œuvre nette de construction.*
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	*Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.*

12-4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés et les changements de destination,

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés, il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la S.H.O.N. ou du nombre de logement ou de changement de destination; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

Pour les deux-roues,

un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- *pour les ensembles comportant plus d'un logement: **1m²** par tranche de 40m² d'habitation, avec un minimum de 4 m².*

APRES MODIFICATION

- *pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux SHON*
- *commerces : 1m² pour 100m² de locaux SHON, avec un minimum de 2 m².*
- *pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m² par tranche de 50m² de SHON avec un minimum de 2 m².*

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1. REGLE GENERALE

Dans les lotissements à usage principal d'habitation et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière. Elle est réalisée en continuité, groupée dans la même zone.

13-2. TRAITEMENT

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

Dans les jardins privés comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront prendre en compte l'environnement proche, c'est-à-dire tenir compte des espèces arborescentes et arbustives qui dominent le paysage alentour.

L'utilisation seule de haies vives rectilignes d'espèces ornementales (laurier, thuyas…) sera évitée mais elles seront remplacées ou accompagnées par des plantations de plantes locales.

Pour toute surface constructible de 600 m2, la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige d'essence locale peut être exigé.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituant un repère dans le paysage sont classées au titre de l'article L 123.1-7 comme espaces remarquables et mentionnés sur le document graphique.

A l'intérieur de ces espaces verts à protéger, figurés au document graphique par une trame à petits triangles, ne sont autorisés que :

- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général et leurs accès,
- les voiries prévues en schéma d'intention au document graphique.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone UD correspond à un tissu pavillonnaire de faible ou moyenne densité.

Il est distingué:

- *des secteurs UDa à Hendaye plage en vue de préserver ses qualités architecturales et ses ambiances urbaines*
- *Un secteur UDm correspond à un plan masse qui s'impose pour la mise en œuvre de la zone.*

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole et forestier
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage exclusif d'entrepôts
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les dépôts de véhicules usagés quelles que soient leur nombre, garages collectifs de caravanes

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **une trame de ronds verts**, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a. Sont admises :

- les installations classées soumises à déclaration, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation, s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients

b. Dans les secteurs repérés au plan comme réserves pour les logements sociaux les logements sont autorisés à condition de réaliser :

- 100 % de logements sociaux pour les trames bleues très serrées au titre de l'article L-123-2b du C.U.;
- 30% du programme doit être affecté à des logements **sociaux** pour les trames roses lâches au titre de l'article L-123-1-16° du C.U.

c. Patrimoine architectural.
Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme bâtiment(s) protégé(s) ou élément particulier protégé, les modifications de leur aspect sont soumises à des conditions spécifiques définies au présent règlement.

d. Espaces Verts Protégés (E.V.P.)
Dans les espaces verts protégés, sont seuls autorisés, dans les conditions énoncées au règlement, les occupations du sol ci-après,

- Les aires de stationnement, en surface, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement et que le terrain ne soit pas imperméabilisé.
- Une extension mesurée des constructions,
  - à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue, lorsque l'espace vert est un espace de bordure de voie,
  - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine, en application de l'article L.123-11 du Code de l'Urbanisme,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
- Les annexe,

La surface totale des constructions autorisées à l'intérieur de la trame E.V.P. portée au plan ne peut dépasser 25 m² par unité foncière, à la date d'approbation du P.L.U..

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade…). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation

acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

ARTICLE UD 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil : proposition de rajout.

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3-1. LES ACCES

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur. Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une entrée située sur la petite base du trapèze.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers : une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière, sauf pour les opérations d'aménagement dont la desserte s'effectue par une voirie dotée d'entrées-sorties séparées ; lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

3-2. LES VOIRIES

Les voiries publiques et les voies privées assurant la desserte principale d'une opération d'ensemble (plus de 10 logements ou plus de 10 lots) doivent avoir une emprise minimale de 10 mètres de largeur, dont une chaussée de 5,50 mètres d'emprise minimale (double sens de circulation).

Pour les autres voiries publiques ou privées, les voies devront avoir une emprise minimale de 9 mètres, dont une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse sont interdites sauf si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité. Si elles ne sont pas destinées à êtres raccordés à une voie future, elles ne pourront pas excéder 100 mètres de longueur, dispositif de retournement compris. Les dispositifs de retournement doivent garantir un rayon de giration de 12 mètres minimum.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements, pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé

En UDm : la voirie portée dans la zone à plan masse peut-être adaptée dans une marge de 10m par rapport à l'axe porté au plan.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

  Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

  Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

  Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

  L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

- **EAUX PLUVIALES**

  L'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain),

adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Les bassins de stockage des eaux pluviales seront calculés pour des pluies d'une période de retour cinquantenale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal).

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMPLACEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exiges sur les terrains d assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

1. DEFINITIONS

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies privées ouvertes à la circulation générale.

2. REGLES

En zone UD, les bâtiments doivent être implantées :

- Au-delà d'une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres, ou de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

- Dans une bande de 20,00m prise par rapport à l'alignement des voies de desserte. Cette dernière disposition ne s'applique pas :
  - aux annexes,
  - à l'extension des bâtiments existants en toute ou partie en dehors de la bande d'implantation, dans la limite de 25m² par unité foncière,
  - aux lots issus de divisions ou de lotissements avant l'approbation du P.L.U. du 27 juillet 2010.

Lorsqu'une ligne de recul d'implantation est portée au plan, les constructions sous forme de bâtiments doivent être implantées au droit de cette ligne, ou en recul de celle-ci.

Lorsqu'un espace vert protégé (petits ronds verts) est portés au plan au droit de l'alignement, le recul imposé correspond à la marge d'espace vert protégé à maintenir entre la voie et la construction.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Cas	Règle d'implantation adaptée
Lorsque un (ou des) bâtiment(s) existant(s) sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, est (sont) implanté(s) de manière différente,	la construction pourra « s'aligner » sur la ligne d'implantation « de fait » créée par l'un (ou les) bâtiment(s) existant(s).
reconstituer une disposition architecturale originelle	les constructions pourront être implantées selon l'implantation de la construction originelle,
Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères	les constructions doivent être implantées en fonction des nécessités techniques, tout en tenant compte de l'organisation de l'ensemble urbain
Pour les constructions en sous-sol	peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement
Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc)	peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement

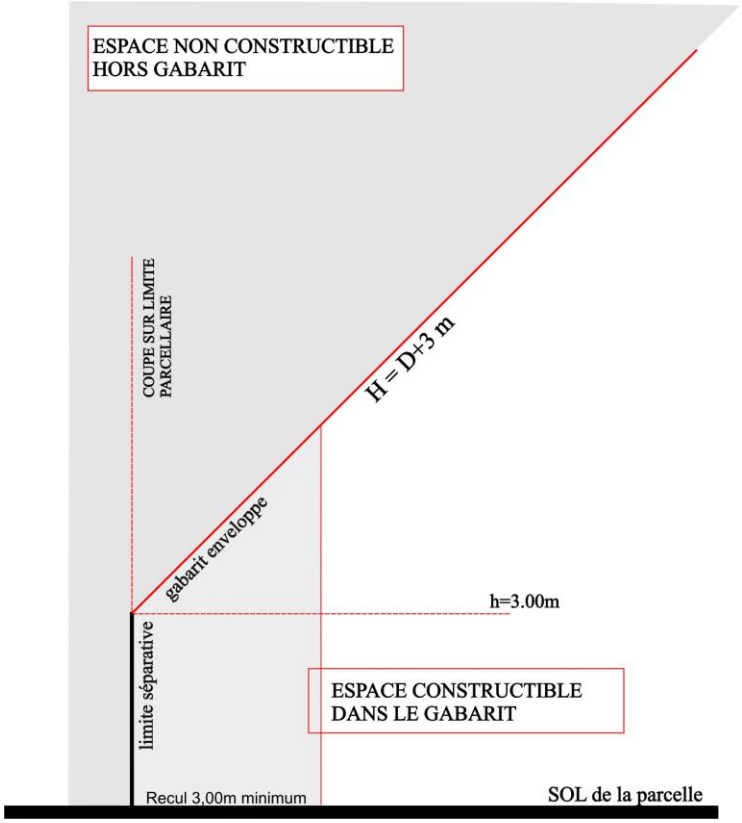
<u>Voies classées à grande circulation:</u>

Recul imposé par rapport aux voies à grande circulation et à l'autoroute (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) : lorsqu'un tireté coté 75,00m depuis l'axe des RD811 et RD912 est porté au plan, un recul des constructions mentionnées à l'article L.111-1-4 de 75m est imposé.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. REGLE GENERALE

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, sans que cette distance puisse être inférieure à 3,00m.



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

7-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour

- les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les annexes (bâtiments détachés du bâtiment principal), à condition qu'elles soient implantées en limite séparative, à défaut d'un recul de 3,00m, et que leur hauteur n'excède pas 2,50m sur la limite séparative.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT

AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 REGLE GENERALE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

8-2 AUTRES IMPLANTATIONS

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante
- la mise en valeur d'un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L123-1-7, soit au titre des Monuments Historiques
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

9-1 REGLE GENERALE

Les bâtiments (voir définitions)

L'emprise bâtie est limitée à l'emprise d'un seul bâtiment d'un seul tenant par parcelle et à l'emprise d'une annexe.

Pour éviter l'effet de « barre », la longueur maximale de chaque bâtiment, mesurée en ligne droite dans toute direction, ne doit pas dépasser 25,00m.

Les constructions :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.

Les piscines non couvertes ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

Pour les constructions à usage de commerce, de bureau, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 35 % de la superficie de l'unité foncière.

Les débords destinés à la modénature, les avant-toits, les balcons ouverts, lorsque ceux-ci sont inférieurs à 1 m par rapport à la façade, ne sont pas pris en compte, dans l'emprise au sol.

9-2 AUTRES IMPLANTATIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions liées aux besoins des services techniques des réseaux d'intérêt général (transformateur, stations de pompage ou de refoulement, etc…).

Rappel : une bande inconstructible et accessible de 4m de largeur minimum en bordure des rivières et ruisseaux est portée au plan de zonage.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'égout est mesurée à l'intersection de la façade avec la sous-face de toiture.

Est considéré comme comble (ou étage sous comble), l'étage dont le niveau de la face supérieure de sol fini de plancher se trouve à moins de 1,20 mètre di niveau d'égout tel que défini ci-dessus.

Dans une bande de 20,00m mesurée à partir de l'alignement:

10.1 – La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

10.2 - La hauteur d'une construction ne peut excéder

1. Toitures en pentes :
   - 8 m au faîtage
   - 4 m à l'égout du toit

   soit l'équivalent d'un rez de chaussée + 1 étage partiel en comble = 2 niveaux superposés.

2. Couverture-terrasse,
   - 4 m au sommet de l'acrotère.

– **10.3** - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées, pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Au-delà de la bande des 20,00m :

- la hauteur maximale est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,00m au faîtage.
- La hauteur est limitée à 3,50 à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1° Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,

aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles qui s'inscriront dans une opération groupée de plusieurs logement, notamment, présenteront un aspect "pavillon" ou "villa" par constructions de dimensions mesurées et distantes les unes des autres, sous une forme architecturale relativement diversifiée.

Les constructions contemporaines et prenant en compte les considérations du développement durable sont acceptées si elles s'insèrent de façon satisfaisante dans le paysage urbain et naturel existant.

L'autorisation de démolir pourra être refusée sur toute ou partie des constructions repérées par une teinte rouge au plan graphique, correspondant à des ensembles bâtis architecturalement intéressants ou à des quartiers pittoresques sur lesquels l'aménagement des bâtiments existants pourra être imposé (article R 123-11-, paragraphe h du Code de l'Urbanisme).

La pente des couvertures obliques devra être comprise entre 30% et 40% ; une disposition différente peut être admise pour la création architecturale contemporaine sous réserve d'insertion au paysage bâti proche. Les toitures dites à la Mansard sont interdites.

De même, l'autorisation de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par la situation, la forme ou la dimension des lots, ou si par l'implantation, l'architecture, le volume ou l'aspect des constructions projetées, l'opération est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions repérées par une teinte rouge au plan graphique,

les façades,

La composition des façades, notamment l'ordonnancement des baies et l'organisation des pleins et des vides, des effets de saillie et de creux (balcons, loggias), sera respectée. A cet effet, l'occultation de balcons ou loggias est interdite, si, par nature, elle altère la régularité et l'homogénéité de la composition de la façade.

Les ouvrages en béton, ou ciment constitutifs des compositions architecturales originelles seront réparés ou modifiés en tenant compte de l'unité de matériaux.

les menuiseries,

Les menuiseries des baies (fenêtres, huisseries des fenêtres, des portes-fenêtres, des volets roulants), doivent être maintenues en cohérence; la modification de baies isolées doit s'inscrire dans un programme d'ensemble portant sur les façades en totalité.

Les bannes et toiles destinées à la protection solaire, lorsqu'elles peuvent être autorisées, doivent s'inscrire dans la composition des baies et présenter une harmonie générale (modèle unique) sur l'ensemble des façades.

les détails,

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, bandeaux, corniches etc...seront préservés s'ils font partie de la composition de l'immeuble

Loggias, balcons

Dans le cas de fermeture de balcons et loggias, les projets devront s'intégrer au plan de composition relatif à l'ensemble des façades de l'édifice :

Les modifications apportées à une construction existante devront tenir compte de ses éléments caractéristiques et de sa modénature. L'apposition de surfaces vitrées au droit de garde-corps de balcons ou de loggias est interdite si elle s'oppose à la composition architecturale initiale de l'immeuble et plus particulièrement si elle modifie la linéarité verticale et horizontale ou si elle altère les effets de reliefs (alternance des creux et saillies, jeu des ombres portées, etc…) de la composition architecturale initiale.

3°) Les clôtures :

la transformation des clôtures existantes :

Les clôtures existantes à claire-voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, des canisses, des verres dépolis ou de la maçonnerie. Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés, s'ils sont adaptés aux différents types de clôtures, par exemple la tôle de métal peinte pour les grilles ; à défaut, seules les haies végétales sont autorisées en doublage des clôtures ajourées ;

La création de clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat, tant par leur dessin, leur dimension, leurs matériaux.

Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie et celles constituées de panneaux en béton, en plastique (polycarbonate) ou en clins de bois, sont interdites.

- L'édification d'une clôture peut être imposée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a - clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 1,80 m mètres.

b - clôtures sur l'espace public :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 m.

En règle générale les clôtures sont formées par des murs bahuts surmonté d'une grille, d'un grillage ou suivant l'environnement, de lisses (partie maçonnée de hauteur inférieure à 0,60m, sauf en paysage à dominante naturelle où les clôtures de type végétale en doublage d'un grillage pourront être imposées.

Toutefois,

- Des hauteurs supérieures de clôtures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques, ou esthétiques, notamment pour les clôtures situées sur un mur de soutènement, ou en continuité avec une clôture de hauteur supérieure à 2,00 mètres.
- Une clôture constituée d'un mur plein maçonné toute hauteur peut être autorisée en continuité ou en vis à vis d'un mur existant ou pour des raisons techniques motivées.

6°) - ouvrages techniques apparents:

A titre général, les dispositions techniques liées à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie s'inscrivent dans la conception architecturale « contemporaine » des bâtiments et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

Les citernes

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les antennes paraboliques, les appareils de climatisation et extracteurs

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble

Les capteurs solaires sous forme de panneaux

- Ils doivent être implantés soit au sol, soit en toiture
- En toitures en pentes, ils doivent installées et incorporés dans la couverture, suivre la même pente que celle-ci, sans faire une saillie supérieure à 10cm du matériau de couverture qu'ils prolongent.
- Etre situés le plus près possible du faîtage

Toutefois :

- L'installation de panneaux solaires, lorsqu'elle est en toiture, est limitée au tiers de la surface du pan de toiture affecté à l'installation ; leur intégration doit se faire en respectant l'harmonie du bâtiment et des perspectives paysagères dans lesquels ils s'inscrivent, faute de quoi, ils pourront être refusés.
- Dans tous les cas, lorsque les panneaux sont implantés en toitures à pentes, les capteurs doivent être composés dans le plan de la toiture, sans saillie supérieure à 10cm par rapport au nu supérieur du couvrement existant.

Les éoliennes de toitures

L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle est susceptible de porter atteinte à l'environnement, aux perspectives urbaines ou à l'aspect architectural de l'immeuble

- Toute installation de ce type pourra être refusée notamment sur les immeubles protégés (teintés en rouge au plan), si la surface des panneaux est de nature par ses dimensions et sa position, à porter atteinte à l'architecture de la construction existante.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

12-1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes .

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

- **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :**

  - Places perpendiculaires à la voie de circulation :
    - Longueur : 5,00 m
    - Largeur : 2,50 m
      3,30 m pour les places destinées aux handicapés
    - Dégagement : 5,00 m

  - Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)
    - Longueur 5,00 m
    - Largeur 2,50 m
      3,30 m pour les places destinées aux handicapés
    - Dégagement 4,00 m

  - Places longitudinales à la voie de circulation
    - Longueur 5 m
    - Largeur 2 m

  Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Les droits sont acquis si maintien d'une activité économique (commerces, artisanat, hôtellerie)

Le solde des places manquantes fera l'objet d'une participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L 332-6-1 du code de l'urbanisme, et conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence situés en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris.

En application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, il est possible de réaliser ou d'acquérir ces aires sur un terrain situé dans un rayon de maximum de 400m de l'immeuble à construire ou à transformer,

Ou

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations,

- *par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 m,*
- *par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 m,*
- *ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement d'une participation financière dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.*

12-3 NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve ou l'extension d'une construction présentent une S.H.O.N. supérieure à 30m².

Occupation	***Nombre de places exigé***
Habitation	*1 place par tranche de 80m² de SHON de construction avec un minimum de **2** places par logement, aménagées dans la propriété, dont un minimum de 50 % de ces places doit être réalisées dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert.*

	Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé.
hébergement hôtelier	*2 places pour 3 chambres ;* *1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.* *50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.*
Résidences étudiants, *Camps de vacances* *Foyers de personnes âgées, cliniques.*	*1 place par 5 chambres* *Ou* *1 place pour 10 personnes* *1 place pour autocar pourra remplacer l'équivalent de 4 places de véhicule léger*
Commerce	***1 place pour 60 m² de surface de vente***
Bureaux et services	*1 place pour 60 m² de surface hors œuvre nette de construction.*
Artisanat,	*1 place par tranche de 200 m² de surface hors œuvre nette de construction.*
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	*Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.*

12-4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés et les changements de destination,

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés, il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la S.H.O.N. ou du nombre de logement ou de changement de destination; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

Pour les deux-roues,

un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- *pour les ensembles comportant plus d'un logement: **1m²** par tranche de 40m² d'habitation, avec un minimum de 4 m².*
- *pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux SHON*
- *commerces : 1m² pour 100m² de locaux SHON, avec un minimum de 2 m².*
- *pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m² par tranche de 50m² de SHON avec un minimum de 2 m².*

CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 REGLE GENERALE

Dans les lotissements à usage principal d'habitation et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière.

13-2 TRAITEMENT

Dans tous les cas, les espaces libres devront être plantés d'arbres ou d'une végétation arbustive, et prioritairement associés au « paysage » des infrastructures collectives d'accès et de desserte des opérations. Ils pourront être traités de manière plus « minérale », s'ils intègrent une dimension paysagère forte (arbres d'alignements ou boisements…).

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

Les alignements d'arbres figurés au 1/5000 seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Dans les jardins privés comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront prendre en compte l'environnement proche, c'est-à-dire tenir compte des espèces arborescentes et arbustives qui dominent le paysage alentour.

L'utilisation seule de haies vives rectilignes d'espèces ornementales (laurier, thuyas…) sera évitée mais elles seront remplacées ou accompagnées par des plantations de plantes locales.

Pour toute surface constructible de 600 m2, la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige d'essence locale peut être exigé.

APRES MODIFICATION

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituant un repère dans le paysage sont classées au titre de l'article L 123-1,7° comme espaces remarquables et mentionnés sur le document graphique.

A l'intérieur de ces espaces verts à protéger, figurés au document graphique par une trame à petits triangles, ne sont autorisés que :

- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général et leurs accès,
- les voiries prévues en schéma d'intention au document graphique.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE recouvre des secteurs dévolus aux équipements et installations d'intérêt collectif.

Elle est destinée à permettre l'amélioration des installations existantes ou l'accueil de nouveaux équipements collectifs d'intérêt général.

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions et lotissements à usage d'activités (hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, agriculture et forêt))
- les constructions à usage d'entrepôts
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage, excepté dans le secteur UE a
- les carrières
- Les dépôts de véhicules usagés quels que soit leur nombre, garages collectifs de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par ***une trame de ronds verts****, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.*

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a. Sont admis:

- les installations classées, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée, s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients
- les démolitions soumises à autorisation si elles ne compromettent pas le caractère de la zone (L.123-1-7)

b. L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

c. Patrimoine architectural.
Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme bâtiment(s) protégé(s) ou élément particulier protégé, les modifications de leur aspect sont soumises à des conditions spécifiques définies au présent règlement.

d. Espaces Verts Protégés (E.V.P.)
Dans les espaces verts protégés, sont seuls autorisés, dans les conditions énoncées au règlement, les occupations du sol ci-après,

- Les aires de stationnement, en surface, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement.
- Une extension mesurée des constructions,
  - à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue, lorsque l'espace vert est un espace de bordure de voie,
  - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine, en application de l'article L.123-11 du Code de l'Urbanisme,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
- Les annexes

La surface totale des constructions autorisées à l'intérieur de la trame E.V.P. portée au plan ne peut dépasser 25 m²par unité foncière, à la date d'approbation du P.L.U..

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade…). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation

acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3-1. LES ACCES

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur. Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une entrée située sur la petite base du trapèze.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

3-2. LES VOIRIES

Les voies privées assurant la desserte principale d'une opération d'ensemble (plus de 10 logements ou plus de 10 lots) doivent avoir une emprise minimale de 10 mètres de largeur, dont une chaussée de 6,00 mètres d'emprise minimale (double sens de circulation).

Pour les autres voiries, les voies devront avoir une emprise minimale de 9 mètres dont une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité. Si elles ne sont pas destinées à être raccordées à une voie future, elles ne pourront pas excéder 100 mètres de longueur, dispositif de retournement compris. Les dispositifs de retournement doivent garantir un rayon de giration de 12 mètres minimum.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements, pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

  Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

  Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

  Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

  L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

- **EAUX PLUVIALES**

  L'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative

  Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

  Les bassins de stockage des eaux pluviales seront calculés pour des eaux d'une période de retour cinquantenale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal).

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMPLACEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exiges sur les terrains d assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

6-1. REGLE GENERALE

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. Les marges de reculement sont calculées à partir de l'axe de la voie.

Pour les autres voies et emprises publiques, la marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres, ou de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

6-2. AUTRES IMPLANTATIONS

- **AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES**

  D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises :

  - pour les équipements d'intérêt général
  - pour tout ou partie de la façade dès lors que ces reculs ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux sous réserve que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux.
  - pour la reconstruction après démolition

- **AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES**

  D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être imposées :

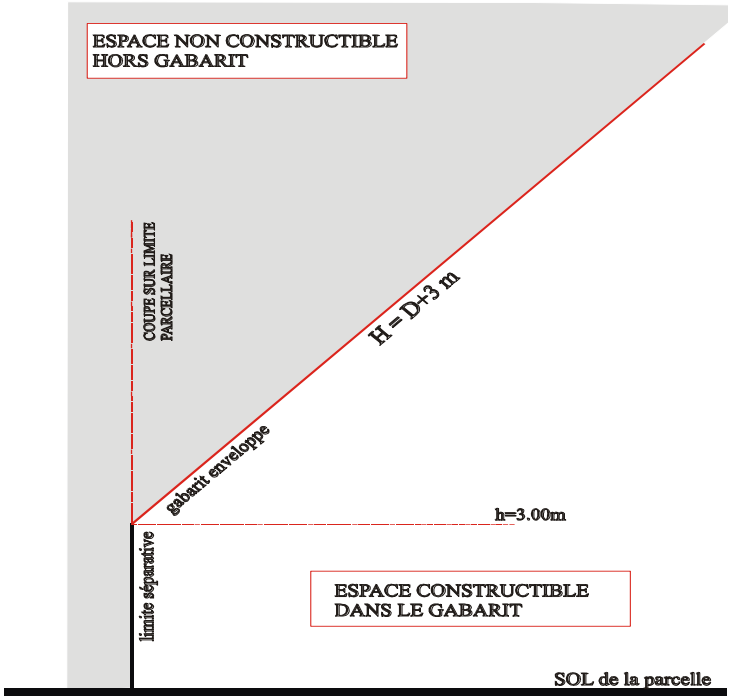
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité
- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. REGLE GENERALE

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des limites.



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

7-2.AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour

- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- mettre en valeur un élément bâti ou un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1,7° ou au titre des monuments historiques,

- permettre des ruptures ponctuelles de la continuité imposée si l'unité foncière fait plus de 50 mètres de façade et sous réserve que la construction soit implantées sur les limites séparatives.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1. REGLE GENERALE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

8-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante
- la mise en valeur d'un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L123-1,7°, soit au titre des Monuments Historiques
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 – La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol extérieur fini, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

10.2 - La hauteur d'une construction

1. Toitures en pentes :
   - 14 m au faîtage
   - 8,50 m à l'acrotère ou l'égout du toit

   soit l'équivalent d'un rez de chaussée + 2 étage et 1 étage en comble= 4 niveaux superposés.

2. Couverture-terrasse,
   - 9,50 m au sommet de l'acrotère.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol extérieur fini, mesuré au point le plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont les points du plancher sont situés à moins de 1,20 m en dessous de la cote de l'égout de la toiture n'est pas prix en compte.

N'entre pas dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain par rapport au sol fini extérieur, lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.

ARTICLE UE 11- ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle excepté les équipements publics
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

- **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :**

  - Places perpendiculaires à la voie de circulation :
    - Longueur : 5,00 m
    - Largeur : 2,30 m

      3,30 m pour les places destinées aux handicapés
    - Dégagement : 6,00 m

- Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)
  - Longueur 5,00 m
  - Largeur 2,30 m
    3,30 m pour les places destinées aux handicapés
  - Dégagement 4,00 m
- Places longitudinales à la voie de circulation
  - Longueur 5,50 m
  - Largeur 2 m

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- **Habitations :**

  1,5 place par logement.

- **Commerces, bureaux :**

  Une place par 60 mètres carrés de plancher hors œuvre net, avec un minimum d'une place par commerce ou bureaux.

- **Entrepôts, usines :**

  Une place pour 100 m2 de plancher hors œuvre nets, avec un minimum d'une place par entrepôt ou par usine.

- **Etablissements recevant du public :**

  Une place pour 10 personnes avec minimum d'une place pour 40 m2 de surface hors œuvre brute.

  Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les bus pourront être imposées.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000m2 (revêtement, plantations, localisation agencement…).

12-3. CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possibles.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants devront être préservés.

A l'intérieur des espaces verts à protéger, figurés au document graphique par une trame à petits triangles, ne sont autorisés que :

- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs, et leurs accès
- les ouvrages publics d'intérêt général et leurs accès,
- les voiries prévues en schéma d'intention au document graphique.

Toute demande de permis de construire devra comporter un relevé de la végétation existante et des plantations projetées : note d'intention indiquant les principes d'aménagement retenus (maintien des éléments existants présentant un intérêt, types d'essences choisis, agencement…) et les moyens mis en œuvre pour favoriser l'insertion paysagère de la construction.

Dans les jardins privés comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront prendre en compte l'environnement proche, c'est-à-dire tenir compte des espèces arborescentes et arbustives qui dominent le paysage alentour.

Pour toute surface constructible de 600 m2, la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige d'essence locale peut être exigé.

L'utilisation seule de haies vives rectilignes d'espèces ornementales (laurier, thuyas…) sera évitée mais elles seront remplacées ou accompagnées par des plantations de plantes locales.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE UH

La zone UH recouvre l'hôpital Marin, le Nid Marin, et du foncier destiné à des équipements sanitaires et sociaux.

Elle est destinée à accueillir l'ensemble des équipements nécessaires au bon fonctionnement des activités hospitalières existantes, y compris des logements de fonction, et plus globalement, est conçue pour permettre le développement des équipements sociaux et de santé.

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, exceptée celles liées à l'activité hospitalière ou de maison de retraite, ou celles destinées à la direction ou au personnel des établissements, ou encore à la surveillance ou gardiennage des constructions admises dans la zone
- les constructions et lotissements à usage d'activité autre qu'hospitalière
- les constructions à usage agricole et forestier
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage exclusif d'entrepôts
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les carrières
- les dépôts de véhicules usagés, quels que soit leur nombre, garages collectifs de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par ***une trame de ronds verts****, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.*

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a. Sont soumises à conditions :

- les installations classées, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée, s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients
- les démolitions soumises à autorisation si elles ne compromettent pas le caractère de la zone (L. 123-1-7)

b. Patrimoine architectural.

Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme bâtiment(s) protégé(s) ou élément particulier protégé, les modifications de leur aspect sont soumises à des conditions spécifiques définies au présent règlement.

c. Espaces Verts Protégés (E.V.P.)

Dans les espaces verts protégés, sont seuls autorisés, dans les conditions énoncées au règlement, les occupations du sol ci-après,

- Les aires de stationnement, en surface, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement.
- Une extension mesurée des constructions,
  - à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue, lorsque l'espace vert est un espace de bordure de voie,
  - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine, en application de l'article L.123-11 du Code de l'Urbanisme,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
- Les annexes

La surface totale des constructions autorisées à l'intérieur de la trame E.V.P. portée au plan ne peut dépasser 25 m²par unité foncière, à la date d'approbation du P.L.U..

Autres dispositions :

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade…). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de *construire*

ARTICLE UH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3-1. LES ACCES

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur. Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une entrée située sur la petite base du trapèze.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

3-2. LES VOIRIES

Les voies devront avoir une emprise minimale de 9 mètres dont une chaussée d'une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité. Si elles ne sont pas destinées à être raccordées à une voie future, elles ne pourront pas excéder 100 mètres de longueur, dispositif de retournement compris. Les dispositifs de retournement doivent garantir un rayon de giration de 12 mètres minimum.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements, pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

  Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

  Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

  Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

  L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

- **EAUX PLUVIALES**

  L'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative

  Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

  Les bassins de stockage des eaux pluviales seront calculés pour des pluies d'une période de retour cinquantenale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal).

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMPLACEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exiges sur les terrains d assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE UH 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

6-1. REGLE GENERALE

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. Les marges de reculement sont calculées à partir de l'axe de la voie.

Pour les autres voies et emprises publiques, la marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres, ou de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

6-2. AUTRES IMPLANTATIONS

- **AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES**

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises :

- pour les équipements d'intérêt général
- pour tout ou partie de la façade dès lors que ces reculs ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux sous réserve que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux.

- **AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES**

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être imposées :

- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés
- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité
- pour mettre en valeur un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre du L.123-1,7° soit au titre des monuments historiques
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité
- pour des raisons architecturales afin de mettre en valeur l'angle de 2 rues
- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

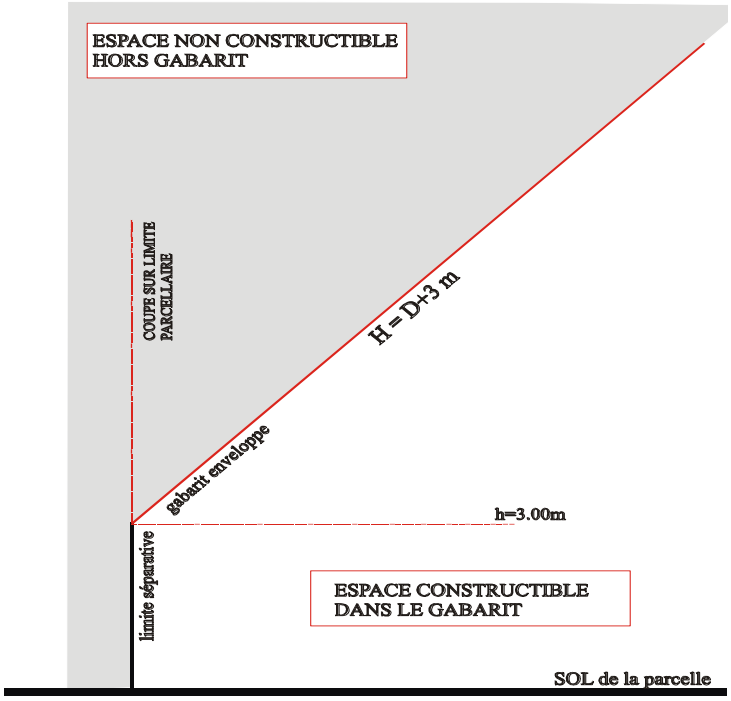
- pour les unités foncières dont la longueur de façade en bordure de la voie excède 70 mètres de longueur afin de structurer le front bâti d'une voie importante.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. REGLE GENERALE

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m.

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 2 m au moins des limites.



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

7-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour

- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- mettre en valeur un élément bâti ou un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1,7° ou au titre des monuments historiques

- permettre des ruptures ponctuelles de la continuité imposée si l'unité foncière fait plus de 50 mètres de façade et sous réserve que la construction soit implantées sur les limites séparatives.

ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1. REGLE GENERALE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

8-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante
- la mise en valeur d'un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L123-1,7°, soit au titre des Monuments Historiques
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 – La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

10.2 – La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 mètres à l'égout

10.3 - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées, pour les pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE UH 11- ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

12-1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes .

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

- **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :**

  - Places perpendiculaires à la voie de circulation :
    - Longueur : 5,00 m
    - Largeur : 2,30 m
      3,30 m pour les places destinées aux handicapés
    - Dégagement : 6,00 m

  - Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)
    - Longueur 5,00 m
    - Largeur 2,30 m
      3,30 m pour les places destinées aux handicapés
    - Dégagement 4,00 m
  - Places longitudinales à la voie de circulation
    - Longueur 5,50 m

- Largeur 2 m

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- **Habitations :**

  2 places par logement

  1 place pour les logements sociaux.

- **Hôpitaux, cliniques, maisons de retraite :**

  Une place de stationnement pour 5 lits

- **Etablissements recevant du public :**

  Une place pour 10 personnes avec minimum d'une place pour 40 m^2 de surface hors œuvre brute.

  Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

  Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les bus pourront être imposées.

  Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000m^2 (revêtement, plantations, localisation agencement…).

12-3 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, et réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aire de stationnement.

20 % des places ainsi obtenues seront banalisées pour l'accueil des visiteurs.

L'autorisation de construire pourra être refusée pour manque de place de stationnement.

Dans tous les cas, le solde des places manquantes fera l'objet d'une participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L 332-6-1 du code de l'urbanisme, et conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

TRAITEMENT

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

Dans les jardins privés comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront prendre en compte l'environnement proche, c'est-à-dire tenir compte des espèces arborescentes et arbustives qui dominent le paysage alentour.

L'utilisation seule de haies vives rectilignes d'espèces ornementales (laurier, thuyas…) sera évitée mais elles seront remplacées ou accompagnées par des plantations de plantes locales.

Pour toute surface constructible de 600 m2, la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige d'essence locale peut être exigé.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituant un repère dans le paysage sont classées au titre de l'article L.123-1,7° comme espaces remarquables et mentionnés sur le document graphique.

A l'intérieur de ces espaces verts à protéger, figurés au document graphique par une trame à petits triangles, ne sont autorisés que :

- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général et leurs accès,
- les voiries prévues en schéma d'intention au document graphique.

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE UY

La zone UY est principalement destinée aux établissements à usage commercial, industriel, artisanal, tertiaire et de loisirs.

On distingue :

-la zone UYp correspondant au secteur du port,

-la zone UYpa correspondant au secteur TRIBORD

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole et/ou forestier
- les constructions à usage d'habitation,
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage
- les carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs résidentiels de loisirs

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par ***une trame de ronds verts****, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.*

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- Les constructions destinées à l'activité dans la zone des Joncaux, si la côte minimale des constructions est de 4,00NGF
- les installations classées, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée, s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients
- les démolitions soumises à autorisation si elles ne compromettent pas le caractère de la zone (L.126-1-7).

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade…). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

ARTICLE UY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3-1. LES ACCES

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur. Un accès en trapèze pourra être imposé pour des raisons de sécurité selon les caractéristiques suivantes : une profondeur de 5 m minimum, une entrée située sur la petite base du trapèze.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers et, lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

3-2. LES VOIRIES

Les voies privées assurant la desserte principale d'une opération d'ensemble (plus de 10 lots) doivent avoir une emprise minimale de 10 mètres de largeur, dont une chaussée de 6,00 mètres d'emprise minimale (double sens de circulation).

Les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité. Si elles ne sont pas destinées à être raccordées à une voie future, elles ne pourront pas excéder 100 mètres de longueur, dispositif de retournement compris. Les dispositifs de retournement doivent garantir un rayon de giration de 12 mètres minimum.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements, pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

  Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

  Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

  Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une

  convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

- **EAUX PLUVIALES**

L'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative.

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Les bassins de stockage des eaux pluviales seront calculés pour des pluies d'une période de retour cinquantenale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal).

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMPLACEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exiges sur les terrains d assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies ouvertes à la circulation générale.

6-1. REGLE GENERALE

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques. Les marges de reculement sont calculées à partir de l'axe de la voie.

Pour les autres voies et emprises publiques, la marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres, ou de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

6-2. AUTRES IMPLANTATIONS

- **AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES**

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être admises :

- pour les équipements d'intérêt général

- **AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES**

D'autres implantations que celles définies à l'article 6-1 pourront être imposées :

- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, maintenir ou conforter une ordonnance architecturale méritant d'être sauvegardée ou respecter la trame bâtie aux abords du projet
- pour conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés
- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité
- pour des raisons architecturales afin de mettre en valeur l'angle de 2 rues
- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7- 1. REGLE GENERALE

Les constructions sont implantées en limites ou à 2 m au moins des limites.

Toutefois, en limites de zone UY avec une zone UB, UC ou UD, tout point des constructions doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 5 m,

Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de recul à partir de la limite séparative.

7-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus, peut être accordée les pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à 2 m .

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas dépasser 0,75.

Rappel : une bande inconstructible et accessible de 4m de largeur minimum en bordure des rivières et ruisseaux est portée au plan de zonage.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur de tout point des constructions, mesurée du sol extérieur fini, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

Dans tous les cas, la hauteur de tout point des constructions ne pourra excéder une hauteur maximale de 12 mètres,

En zone UYp, la hauteur de tout point des constructions ne pourra excéder une hauteur maximale de 10 mètres. Les installations techniques qui ne créent pas de SHON peuvent dépasser une hauteur de 10m à condition de respecter le plan de servitudes aéronautiques.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages de lignes électriques, la hauteur hors tout des constructions ne peut excéder 8 m.

En zone UYpa, la hauteur de tout point des constructions ne pourra excéder une hauteur de 12 mètres.

10-2 AUTRES DISPOSITIONS

Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

- Pour les constructions visées aux alinéas c,d,e,f,g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme si elles sont justifiées par des considérations techniques,

- Pour les équipements collectifs de superstructure et infrastructure,
- Pour les équipements à usage de sports, de loisirs et culturels.

ARTICLE UY 11 - PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire (y compris les clôtures) ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes, façades, peintures et toitures des constructions doivent faire l'objet d'une recherche de qualité.

Les façades latérales et postérieures, et les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes .

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

- **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES A L'AIR LIBRE OU SUR DES AIRES COUVERTES**

A.1 Places perpendiculaires à la voie de circulation

- longueur 5,00 m
- largeur 2,50 m
  3,30 m pour les véhicules des personnes handicapées
- dégagement 5,00 m

A.2 Places en épi (formant un angle de 45 ° par rapport à la voie de circulation)

- Longueur 5,00 m
- Largeur 2,50 m
  3,30 m pour les véhicules des personnes handicapées

- Dégagement 4,00 m

A.3 Places longitudinales à la voie de circulation

- Longueur 5,00 m
- Largeur 2,00 m

12-2. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- **Habitations:**

  Deux places par logement

- **Hôtels :**

  Une place par chambre d'hôtel

- **Commerces, bureaux :**

  Une place pour 60 m^2 de plancher hors œuvre nets

- **Entrepôts, usines :**

  Une place pour 100 m^2 de plancher hors œuvre nets

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1. REGLE GENERALE

La superficie des espaces libres représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, ce pourcentage minimum étant traité en espace vert.

13-2. TRAITEMENT

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

Dans les jardins privés comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront prendre en compte l'environnement proche, c'est-à-dire tenir compte des espèces arborescentes et arbustives qui dominent le paysage alentour.

L'utilisation seule de haies vives rectilignes d'espèces ornementales (laurier, thuyas…) sera évitée mais elles seront remplacées ou accompagnées par des plantations de plantes locales.

Pour toute surface constructible de 600 m2, la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige d'essence locale peut être exigé.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituant un repère dans le paysage sont classées au titre de l'article L.123-1,7° comme espaces remarquables et mentionnés sur le document graphique

A l'intérieur de ces espaces verts à protéger, figurés au document graphique par une trame à petits triangles, ne sont autorisés que :

- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général et leurs accès,
- les voiries prévues en schéma d'intention au document graphique.

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

CARACTERE DE LA ZONE IAU

La zone 1AU est une zone non équipée destinée à satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat et les équipements.

L'ouverture à l'urbanisation peut se faire en dehors de la modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), en application de l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 2ème alinéa ; elle est subordonnée :

- *soit à la réalisation des équipements, notamment d'infrastructure, nécessaires ;*
- *soit à la réalisation d'une opération d'ensemble garantissant la cohérence de l'aménagement d'ensemble, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure que de la qualité du cadre de vie créé*
- *(composition urbaine, articulation des opérations entre elles …) ;*

Un pourcentage de logements aidés par l'Etat est imposé dans la réalisation des opérations en zone et secteurs IAU,

Une Orientation d'Aménagement détermine des conditions générales de mise en œuvre afin d'assurer la cohérence du quartier et un fonctionnement traversant des voies de dessertes, en, lien avec les quartiers riverains. La zone inclut une emprise destinée à l'accueil des gens du voyage

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage agricole et forestier
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage exclusif d'entrepôts
- les terrains de sports motorisés
- les caravanes isolées
- les terrains de camping ou de caravanage excepté en secteur UC k
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les dépôts de véhicules usagés quel que soient leur nombre, garages collectifs de caravanes

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par ***une trame de ronds verts****, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.*

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a. Sont admises :

- les installations classées, si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère de la zone,
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée, s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients
- Les démolitions soumises à autorisation si elles ne compromettent pas le caractère de la zone (L.123-1-7*)*.

b. Les programmes de logements dont l'unité foncière, avant division, est supérieure à 1500m² ou dont le nombre de logements est supérieur ou égal à **10** ou dont la SHON est supérieure ou égale à 1000m², sont admis sous réserve de contenir au minimum 50% de logements locatifs aidés par l'Etat, de type P.L.A.I., P.L.U.S. ou équivalent.

c. Patrimoine architectural.

Sur les constructions ou ensembles de constructions indiqués aux documents graphiques comme bâtiment(s) protégé(s) ou élément particulier protégé, les modifications de leur aspect sont soumises à des conditions spécifiques définies au présent règlement.

d. Espaces Verts Protégés (E.V.P.)

Dans les espaces verts protégés, sont seuls autorisés, dans les conditions énoncées au règlement, les occupations du sol ci-après,

- Les aires de stationnement, en surface, à condition qu'elles soient rendues nécessaires par l'occupation de l'unité foncière, en application de l'article 12 du règlement.
- Une extension mesurée des constructions,
  - à condition d'être implanté en dehors de l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture sur rue, lorsque l'espace vert est un espace de bordure de voie,
  - sous réserve de ne pas altérer l'aspect architectural de bâtiments repérés au titre du patrimoine, en application de l'article L.123-11 du Code de l'Urbanisme,
- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
- Les annexes

La surface totale des constructions autorisées à l'intérieur de la trame E.V.P. portée au plan ne peut dépasser 25 m²par unité foncière, à la date d'approbation du P.L.U..

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés et notamment les clôtures doivent permettre le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

Dans les secteurs soumis à des nuisances de bruit délimités au document graphique, le permis de construire ou l'autorisation de lotissement peuvent n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit (mise en place d'ouvrages anti-bruit, isolation en façade…). Ces prescriptions doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur et des arrêtés en vigueur au moment du dépôt du permis de construire

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil : proposition de rajout.

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

3-1. LES ACCES

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Ces aménagements sont à la charge du constructeur.

Le nombre des accès sur la voie publique sera limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers : une seule entrée charretière est autorisée par unité foncière, sauf pour les opérations d'aménagement dont la desserte s'effectue par une voirie dotée d'entrées-sorties séparées ; lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne seront autorisées que si l'accès est établi sur la voie où le risque est moindre pour la circulation.

3-2. LES VOIRIES

Les voies en impasse peuvent êtres autorisées si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité. Si elles ne sont pas destinées à êtres raccordés à une voie future, elles ne pourront pas excéder 150 mètres de longueur, dispositif de retournement compris. Les dispositifs de retournement doivent garantir un rayon de giration de 12 mètres minimum.

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies privées assurant la desserte principale d'une opération d'ensemble doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- Pour moins de 1000m² de S.H.O.N. ou 10 lots, elles doivent avoir une emprise minimale de 6 mètres de largeur, et comporter un espace de manœuvre pour demi-tour si la voie est en impasse.
- Pour 1000m² de S.H.O.N. ou 10 lots, ou plus, elles doivent avoir une emprise minimale de 10 mètres de largeur, dont une chaussée 6 mètres d'emprise minimale (double sens de circulation) et comporter une circulation en boucle.

Ces caractéristiques pourront être :

- augmentées, pour permettre des aménagements destinés à garantir la sécurité des différents modes de déplacements, pour des raisons paysagères particulières,
- réduites, dans les contextes urbains très contraints par l'occupation bâtie, pour garantir l'intégrité d'éléments paysagers remarquables ou pour permettre une meilleure insertion de la voie dans la géographie du site traversé

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

  Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

  Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

  Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

  L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

- **EAUX PLUVIALES**

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Les bassins de stockage des eaux pluviales seront calculés pour des eaux d'une période de retour cinquantenale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal)

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément au décret n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMPLACEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exiges sur les terrains d assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

4. DEFINITIONS

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies privées ouvertes à la circulation générale.

5. REGLES

En dehors de toute prescription graphique portée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées,

- **Soit à l'alignement, en tout ou partie,**
- **Soit en recul de 5,00 m de l'alignement**
- **dans une bande de 25,00m par rapport à l'alignement**

des voies existantes ou projetées

Lorsqu'un espace vert protégé (petits ronds verts) est portés au plan au droit de l'alignement, le recul imposé correspond à l'épaisseur d'espace vert protégé à maintenir entre la voie et la construction.

6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation différente peut être acceptée, selon les cas ci-après

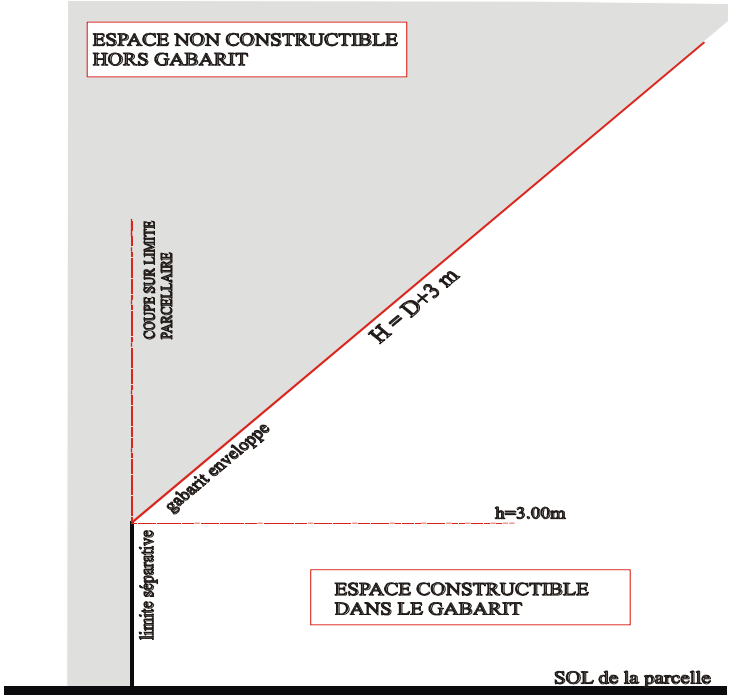
Cas	Règle d'implantation adaptée
Lorsque un (ou des) bâtiment(s) existant(s) sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, est (sont) implanté(s) de manière différente,	la construction pourra « s'aligner » sur la ligne d'implantation « de fait » créée par l'un (ou les) bâtiment(s) existant(s).
Pour reconstituer une disposition architecturale originelle	les constructions pourront être implantées selon l'implantation de la construction originelle,
un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies	les constructions doivent être implantées selon un recul maximal de 5 m comptés depuis l'alignement
Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères.	les constructions doivent être implantées en fonction des nécessités techniques, tout en tenant compte de l'organisation de l'ensemble urbain
Pour les constructions en sous-sol	peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement
Pour les constructions annexes	Peuvent être implantées au-delà de la bande de 25,00m
Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc)	peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. REGLE GENERALE

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m

Les constructions sont implantées sur la limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite.



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

7-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour :

- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- mettre en valeur un élément bâti ou un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre du L.123-1-7 ou au titre des monuments historiques
- permettre des ruptures ponctuelles de la continuité imposée si l'unité foncière fait plus de 50 mètres de façade et sous réserve que la construction soit implantée sur les limites séparatives.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1. REGLE GENERALE

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m.

8-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être imposées dans les cas décrits ci-après :

- le respect de la trame bâtie existante
- la mise en valeur d'un élément bâti ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection soit au titre de l'article L123-1-7, soit au titre des Monuments Historiques
- l'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

En zone 1AU l'emprise au sol est limitée à 0,35

ARTICLE 1AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de tout point des constructions, prise par rapport au sol naturel avant travaux, mesurée à partir du sol extérieur fini, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

10.2 - La hauteur d'une construction ne peut excéder

3. Toitures en pentes :
   - **10,50 m** au faîtage
   - 7,50 m à l'égout du toit

   soit l'équivalent d'un rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble, l'équivalent de 3 niveaux superposés.
4. Couverture-terrasse,
   - 8,50 m au sommet de l'acrotère.

10.3 - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées, pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont justifiées par des considérations techniques et si elles ne créent pas de surface SHON au-delà de la hauteur autorisée.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tout projet dans son ensemble, comme chacune des composantes (rythmes, proportions, volumes, couleurs, matériaux …), doit s'harmoniser avec le caractère typo-morphologique et architectural du quartier.

Toute construction doit être adaptée à la topographie du lieu et son implantation ne doit pas engendrer des affouillements et exhaussements trop importants.

Les lotissements, les opérations groupées, les groupes de logements, les ensembles collectifs devront, par leur configuration parcellaire, et leur architecture, contribuer à la constitution d'un paysage urbain respectueux du caractère de la zone dans laquelle ils doivent s'inscrire.

11-1. COULEURS ET MATERIAUX

Dans tous les cas, sauf étude de coloration valorisant la composition architecturale et l'espace environnant, il doit être tenu compte de la coloration générale et traditionnelle de la ville.

- **CONSTRUCTIONS NEUVES : MURS EXTERIEURS/FAÇADES/CLOTURES**

  Sont interdits :

  les bardages plastiques et métalliques nervurés, les plaques plastiques sauf si elles ont un traitement spécifique (sérigraphiées,…).

- **CONSTRUCTIONS NEUVES : TOITURES**

  Les bâtiments seront recouverts de toitures traditionnelles couvertes de tuiles canal ou méridionales.

  Les terrasses et les toitures-terrasses admises (voir paragraphe toitures et couvertures) recevront un dallage ou tout autre type de protection destiné à masquer le matériau d'étanchéité.

- **DANS LE CAS DE RESTAURATION D'IMMEUBLES même partielle**

  Les matériaux mis en œuvre devront être de même nature que ceux qui ont été utilisés pour la construction initiale. Cependant, l'utilisation de matériaux contemporains peut être admise si elle n'est pas de nature à remettre en question l'identité et les caractéristiques originelles de la construction.

11-2. FACADES ET MURS EXTERIEURS

Les devantures de locaux à usage commercial, de bureaux, de services, situées en rez-de-chaussée, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, modénature matériaux et couleurs).

L'implantation d'enseignes sur façades devra répondre aux mêmes exigences et satisfaire aux obligations définies par la réglementation en vigueur.

Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhaussés, doivent être traités avec le même soin que les façades dites « principales » ou exposées sur voie.

11-3. TOITURES ET COUVERTURES

Les pentes de toits seront comprises entre 30 % et 40 %.

Les toitures en terrasse sont admises lorsqu'elles ne constituent pas la toiture dominante et ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des toitures du paysage urbain environnant.

Les toitures pouvant inclure des pentes différentes sont admises si elles permettent de maintenir, restituer, ou compléter les ensembles urbains et architecturaux remarquables ou dans le cadre d'une mise en œuvre de technologies particulières.

11-4. CLOTURES

- **TRAITEMENT ET AUTRES PRESCRIPTIONS**

  Quand elles sont prévues, elles doivent, par leur dessin et par leurs dimensions être proportionnées aux constructions, aux clôtures avoisinantes, et ne pas porter atteinte à l'intérêt des paysages naturels ou urbains, à la conservation de perspectives, ainsi qu'à la sécurité publique.

  Les clôtures sur l'alignement des voies doivent être simples et présenter pour les lotissements et les groupes d'habitation, une unité d'aspect.

  Les clôtures composées de grillages non plantés d'une haie ou de plaques en béton sont interdites.

  En bordure de cours d'eau, les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales visant à la mise hors d'eau des constructions et éventuellement des terrains. Elles devront également garantir le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau.

  Les éléments de clôtures tels que bambous (canisses), brande, panneaux profilés ou tressés, sont à proscrire.

- **HAUTEURS**

  La hauteur des clôtures sur l'alignement des voies ou des emprises publiques est limitée à 1,80m, et leur soubassement plein à une hauteur maximale de 1,40m.

  Ces hauteurs sont mesurées à partir du sol actuel de la voie ou de l'emprise publique au droit de la clôture. Les murs de soutènement constituent tout ou partie du soubassement de la clôture.

  Le dessus de la fondation devra se trouver à plus de 0,30m au-dessous du niveau de la chaussée

  Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront dépasser 1.80m.

  Des hauteurs supérieures peuvent être admises, si elles sont justifiées par les considérations relevant de l'usage de l'installation de clôture ou de la construction.

11-5. LOCAUX TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, doivent être intégrés au bâti principal ou dans la clôture.

Les locaux techniques devront être, sauf impossibilité technique, intégrés à la construction ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les constructions voisines, la structure végétale existante, et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir l'intégration d'un dispositif de stockage des déchets ménagers accessible de la voie desservant le lot sur le terrain de l'opération. Il devra être protégé et non accessible aux animaux.

11-6. ANTENNES ET PARABOLES

Les antennes et les paraboles doivent être placées, soit en toiture, soit à l'intérieur des constructions de façon à ne pas faire saillie en volume des façades, sauf impossibilité technique dûment démontrée. Dans tous les cas, elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

12-1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle
- à toute modification d'une construction existante.
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes.

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

- **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :**

  - Places perpendiculaires à la voie de circulation :
    - Longueur : 5,00 m
    - Largeur : 2,50 m
      3,30 m pour les places destinées aux handicapés
    - Dégagement : 5,00 m

  - Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)
    - Longueur 5,00 m
    - Largeur 2,50 m
      3,30 m pour les places destinées aux handicapés
    - Dégagement 4,00 m

  - Places longitudinales à la voie de circulation
    - Longueur 5 m
    - Largeur 2 m

  Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2 CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Places acquises sauf changement de destination

Le droit acquis : si maintien d'une activité économique les places sont acquises (commerces, artisan, hôtellerie)

Le solde des places manquantes fera l'objet d'une participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L 332-6-1 du code de l'urbanisme, et conformément aux dispositions de la délibération du Conseil Municipal fixant le taux de cette participation.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves ou à l'extension des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques et, de préférence situés en dehors des marges de recul et des espaces verts protégés.

La création d'emplacements pour le stationnement est interdite s'ils ne sont accessibles que par une rue piétonne ou semi-piétonne repérées au plan de zonage par une trame de points gris.

En application de l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, il est possible de réaliser ou d'acquérir ces aires sur un terrain situé dans un rayon de maximum de 400m de l'immeuble à construire ou à transformer,

Ou

Lorsque le bénéficiaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réaliser ou de justifier les places de stationnement, il peut être tenu quitte de ses obligations,

- *par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, situé à moins de 400 m,*
- *par l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 m,*
- *ou, en l'absence d'un tel parc, par le versement d'une participation financière dans les conditions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.*

12-3 NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions neuves et l'extension des constructions existantes

Les places de stationnement relatives aux destinations énoncées ci-après sont imposées dès lors qu'une construction neuve ou l'extension d'une construction présentent une S.H.O.N. supérieure à 30m².

Occupation	***Nombre de places exigé***

Habitation	*1 place par tranche de 80m² de SHON de construction avec un minimum de **2** places par logement, aménagées dans la propriété, dont un minimum de 50 % de ces places doit être réalisées dans le volume du bâtiment ou en sous-sol ou couvert.* *Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement par logement créé.*
hébergement hôtelier	*2 places pour 3 chambres ;* *1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de restaurant, avec un minimum de 1 place par établissement.* *50 % des places seront réalisées dans le volume du bâtiment ou couvert ou végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places.*
Résidences étudiants, *Camps de vacances* *Foyers de personnes âgées, cliniques.*	*1 place par 5 chambres* *Ou* *1 place pour 10 personnes* *1 place pour autocar pourra remplacer l'équivalent de 4 places de véhicule léger*
Commerce	***1 place pour 60 m² de surface de vente***
Bureaux et services	*1 place pour 60 m² de surface hors œuvre nette de construction.*
Artisanat,	*1 place par tranche de 200 m² de surface hors œuvre nette de construction.*
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	*Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.*

12-5 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles prévues pour les constructions les plus directement assimilables.

Des places supplémentaires pourront être demandées si l'occupation ou l'utilisation du sol est susceptible d'engendrer des nuisances sur l'espace public ou le voisinage.

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés et les changements de destination,

Pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés, il n'est pas exigé de places de stationnement, sauf accroissement de la S.H.O.N. ou du nombre de logement ou de

changement de destination; toutefois, le stationnement affecté par les autorisations antérieures à l'approbation du P.L.U. doit être maintenu.

Pour les deux-roues,

un espace couvert et sécurisé destiné aux deux-roues suffisamment dimensionné doit accompagner chaque projet de construction, ainsi:

- *pour les ensembles comportant plus d'un logement: **1m²** par tranche de 40m² d'habitation, avec un minimum de 4 m².*
- *pour les bureaux, services, artisanat : 3m² pour 100m² de locaux SHON*
- *commerces : 1m² pour 100m² de locaux SHON, avec un minimum de 2 m².*
- *pour les autres constructions il pourra être exigé 1 m² par tranche de 50m² de SHON avec un minimum de 2 m².*

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1. REGLE GENERALE

Dans les lotissements à usage principal d'habitation et les groupes de logements, la superficie des espaces libres à usage non privatif représente au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière. Elle est réalisée en continuité, groupée dans la même zone.

13-2. TRAITEMENT

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement. De même, la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

Dans les jardins privés comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront prendre en compte l'environnement proche, c'est-à-dire tenir compte des espèces arborescentes et arbustives qui dominent le paysage alentour.

L'utilisation seule de haies vives rectilignes d'espèces ornementales (laurier, thuyas…) sera évitée mais elles seront remplacées ou accompagnées par des plantations de plantes locales.

Pour toute surface constructible de 600 m2, la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige d'essence locale peut être exigé.

Des mesures de sauvegarde ou de remplacement de la végétation existante peuvent être imposées lorsque l'unité foncière comporte un jardin organisé ou lorsque les plantations constituant un repère dans le paysage sont classées au titre de l'article L 123.1-7 comme espaces remarquables et mentionnés sur le document graphique.

A l'intérieur de ces espaces verts à protéger, figurés au document graphique par une trame à petits triangles, ne sont autorisés que :

- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs et leurs accès,
- les ouvrages publics d'intérêt général et leurs accès,
- les voiries prévues en schéma d'intention au document graphique.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

CARACTERE DE LA ZONE IIAU

La zone 2AU est une zone peu ou pas équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale, est différée. Cette ouverture interviendra par la modification ou la révision du plan d'occupation des sols.

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, 3ème alinéa : Lorsque les voies publiques, et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone IIAU est destinée à satisfaire les besoins à moyen ou long terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités ou l'équipement.

Une Orientation d'Aménagement détermine des conditions générales de mise en œuvre afin d'assurer la cohérence du quartier et un fonctionnement traversant des voies de dessertes, en, lien avec les quartiers riverains. La zone inclut une emprise destinée à l'accueil des gens du voyage

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE IIAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'activité
- les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les terrains de sports motorisés
- Les caravanes isolées

- Les terrains de camping ou de caravanage
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules usagés quels que soit leur nombre, garages collectifs de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **une trame de ronds verts**, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE IIAU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du site :

- Les aménagements à usage agricole liés aux activités existantes
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures (voies et réseaux, ouvrages afférents tels que réservoirs, station d'épuration, transformateurs.)
- l'agrandissement ou la transformation d'une installation classée soumise à autorisation, s'il s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des inconvénients.
- les démolitions soumises à autorisation si elles ne compromettent pas le caractère de la zone (L.123-1-7)
- L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leur reconstruction en cas de sinistre, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

ARTICLE IIAU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les voies en impasse peuvent être autorisés si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent, dans tous les cas, permettre la manœuvre des véhicules automobiles en toute sécurité.

ARTICLE IIAU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

  Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

  Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

  Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

  L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

- **EAUX PLUVIALES**

  En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au

libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Les bassins de stockage des eaux pluviales seront calculés pour des eaux d'une période de retour cinquantenale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal).

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMPLACEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exiges sur les terrains d assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE IIAU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE IIAU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Néant

ARTICLE IIAU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant

ARTICLE IIAU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE IIAU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE IIAU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de tout point des constructions, prise par rapport au sol naturel avant travaux, mesurée à partir du sol extérieur fini, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

10.2 - La hauteur d'une construction ne peut excéder

5. Toitures en pentes :
   - **10,50 m** au faîtage
   - 7,50 m à l'égout du toit

   soit l'équivalent d'un rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble, l'équivalent de 3 niveaux superposés.
6. Couverture-terrasse,
   - 8,50 m au sommet de l'acrotère.

10.3 - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées, pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont justifiées par des considérations techniques et si elles ne créent pas de surface SHON au-delà de la hauteur autorisée.

ARTICLE IIAU 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

ARTICLE IIAU 12 - STATIONNEMENT

12-1. REGLE GENERALE

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables :

- à tout projet de construction nouvelle,
- à toute modification d'une construction existante pour le surplus du stationnement requis,
- à toute augmentation du nombre de logements dans les constructions déjà existantes à usage d'habitation pour le surplus du stationnement requis,
- à tout changement de destination des constructions déjà existantes .

Le stationnement des véhicules, les rampes d'accès, les aires de manœuvre, et les aires de refuge extérieures aux entrées, doivent être réalisés à l'intérieur des unités foncières, et dans des conditions normales d'utilisation.

- **DIMENSIONS MINIMALES DES PLACES DE STATIONNEMENT (EXTERIEURES, COUVERTES OU ENTERREES) :**

Places perpendiculaires à la voie de circulation :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,30 m
  3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégagement : 6,00 m

Places en épi (formant un angle de 45° par rapport à la voie de circulation)

- Longueur 5,00 m
- Largeur 2,30 m
  3,30 m pour les places destinées aux handicapés
- Dégagement 4,00 m

Places longitudinales à la voie de circulation

- longueur 5,50 m
- largeur 2 m

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12-2. NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- **Habitations :**

1,5 place par logement T1 et T2, et 2 places pour les autres logements.

Les besoins en stationnement ci-dessus étant essentiellement définis en fonction de l'utilisation de la construction, ces normes pourront être modulées au regard de la nature et de la situation de la construction, et de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Selon la nature et l'importance des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les bus pourront être imposées.

12-3. CONCEPTION ET TRAITEMENT DES AIRES DE STATIONNEMENT

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Tout parc de stationnement automobile, à l'air libre ou couvert, dépendant d'une installation recevant du public, doit comporter une ou plusieurs places de stationnement aménagées pour les véhicules des personnes handicapées, et réservées à leur usage. Le nombre minimum de places à créer est d'une place par aires de stationnement.

ARTICLE IIAU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possibles.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

La conservation des arbres de haute tige pourra être imposée lors d'opération d'aménagement. De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Les alignements d'arbre figurés au plan au 1/5000ème seront conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

Les espaces libres situés en bordure de voies ne doivent pas être altérés par l'installation de stockage de matériaux ou de véhicules.

A l'intérieur des espaces verts à protéger, figurés au document graphique par une trame à petits triangles, ne sont autorisés que :

- les ouvrages hydrauliques régulateurs des eaux de ruissellement,
- les aires de sports et loisirs, et leurs accès
- les ouvrages publics d'intérêt général et leurs accès,
- les voiries prévues en schéma d'intention au document graphique.

Dans les jardins privés comme dans tout espace libre, les nouvelles plantations devront prendre en compte l'environnement proche, c'est-à-dire tenir compte des espèces arborescentes et arbustives qui dominent le paysage alentour.

Pour toute surface constructible de 600 m2, la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige d'essence locale peut être exigé.

L'utilisation seule de haies vives rectilignes d'espèces ornementales (laurier, thuyas…) sera évitée mais elles seront remplacées ou accompagnées par des plantations de plantes locales.

ARTICLE IIAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Cependant, l'extension des constructions visée à l'article IIAU 2 ne peut excéder 10 % de la superficie de plancher hors œuvre nette comprise dans le volume existant. L'application de cette règle ne peut avoir pour effet de réduire à moins de 40 m^2 la superficie de plancher hors œuvre nette de cette extension.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est protégée et à vocation agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*La zone A comprend un secteur **Ap**, secteur paysager majeur, dans lequel les constructions autres que pour les réseaux et installation d'intérêt collectif sont interdites.,*

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les conditions de l'article A 2 ci-dessous à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et liées à ces activités.
2. Sont interdites les habitations liées et nécessaires aux exploitations agricoles si elles ne respectent pas les conditions particulières définies au paragraphe 1 de l'article A 2 ci-dessous.
3. Sont interdites les adaptations et changements de destination, autres que pour l'exploitation, l'habitation des exploitants agricoles, sauf pour les bâtiments repérés au plan de zonage par une étoile rouge, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003 (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme), dans le volume existant.
4. Dans le secteur Ap, sont également interdites :
    - les constructions de bâtiments même s'ils sont destinés aux exploitations agricoles, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de service public

*Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **une trame de ronds verts**, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.*

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions:

1. Les habitations nécessaires et liées aux exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient implantées aux abords immédiats de constructions ou d'installations nécessaires aux activités agricoles (dans un rayon de 50 m autour des bâtiments d'exploitation), sauf impossibilité liée à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires.
2. Les travaux sur les constructions existantes interdites à l'article A 1 sous réserve qu'ils ne génèrent pas de surface hors œuvre brute de plus de 40 m² ;
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne constituent pas des installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ou des champs de capteurs solaires,
4. Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques du règlement en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve que les modifications apportées :
    - ne compromettent pas l'exploitation agricole,
    - respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
    - soient destinées à de l'habitation, à des bureaux, des gîtes ruraux, des activités de transformation, conditionnement et commercialisation des produits de l'exploitation.
5. Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve qu'ils visent à la prévention des risques d'inondations.

- Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de six mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et voirie.

La réalisation d'une voie nouvelle peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Des sentiers pédestres, pistes cyclables et autres promenades publiques pourront être aménagés.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable des bâtiments d'élevage peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

  Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

  Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est obligatoire. Il doit être conforme aux prescriptions en vigueur et conçu de façon à être mis hors circuit et raccordé au réseau collectif dès sa mise en service.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

  Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

  Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

  L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

- **EFFLUENTS AGRICOLES**

Les effluents agricoles (purins, lisiers, …) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

- **EAUX RESIDUAIRES DES ACTIVITES**

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

- **EAUX PLUVIALES**

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies privées ouvertes à la circulation générale.

6-1 REGLE GENERALE

Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

En l'absence de ces indications, la marge de reculement est de 5 m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

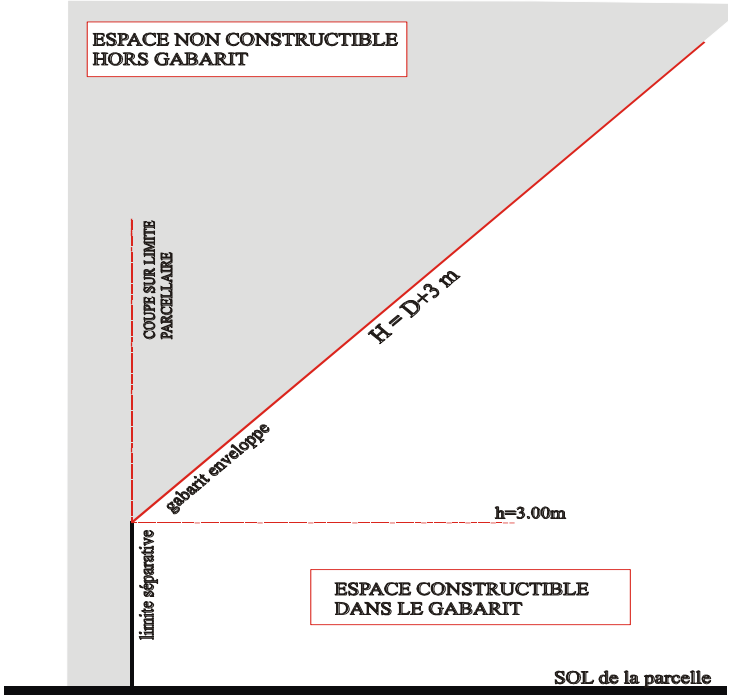
Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges des cours d'eau

Une réduction ou la suppression de la marge de reculement peut être autorisée par l'autorité compétente si elle résulte de la configuration des lieux ou d'une contrainte particulière.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3m.

Les constructions doivent être implantées en limites ou à 2 mètres au moins des limites.



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée :

- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés, existants ou projetés, pour sauvegarder des arbres.
- pour les équipements collectifs d'infrastructures d'intérêt général.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE -

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Par ailleurs, la distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs, avec minimum de 2 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITIONS

La hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant travaux.

L'indication de « niveaux référents » (niveaux équivalents, mentionnés ci-après) est destinée à justifier des cotes de hauteurs maximales en rapport avec le nombre d'étages courants potentiel; réglementairement, seule la cotation s'applique.

2. REGLE GENERALE

La hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder

- 10,00 m au faitage
- 6,00 mètres à l'égout

soient l'équivalent de 2 niveaux superposés et un étage partiel en comble (R+1+C).

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une hauteur supérieure est admise pour l'extension d'une construction plus élevées que la hauteur fixée ci-dessus, dans la limite de la hauteur du bâtiment objet de l'extension.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE A 11 - PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Volumes bâtis :

Les constructions nouvelles présenteront une simplicité de volumes.

Sur les terrains en pente, la construction sera décomposée en volumes juxtaposés par séquences de 15,00m maximum, pour s'adapter au terrain.

3 – Aspect des toitures, des façades et des menuiseries, couleurs :

- Les toitures des bâtiments d'habitation seront recouvertes de tuiles " canal " ou " romane ", de terre cuite et à dominante rouge.
- les toitures des autres bâtiments seront de couleur rouge, de tons mélangés,
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Des couvertures en essentes de bois, ou en lauze peuvent être admises en secteur de montagne.
- Les murs de maçonnerie enduite seront de couleur blanche.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et les hangars dont l'architecture ne s'apparente pas à l'aspect du bâti traditionnel, notamment par l'apport de bardage en bois en façades.
- Les menuiseries seront peintes en rouge basque, vert foncé ou brun foncé.

Dans les cas de recul accepté ou imposé au titre de l'article A 6, la partie de mur éventuellement dégagée devra être traitée afin de ne pas laisser subsister un mur nu (habillage, constructions de pièces rattrapant l'alignement aux limites latérales, …).

4 – L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m à l'alignement et 1,50 m en limite du domaine privé. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

Les clôtures sont constituées de piquets et grillages ou de loses ; les murs bahuts sont interdits.

A l'intérieur des espaces verts protégés identifiés au plan de zonage la végétation arborée doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire. En cas contraire, le renouvellement des arbres doit être réalisé avec des essences locales telles que le chêne pédonculé, chêne tauzin, châtaignier.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL -

Sans objet.

Cependant, l'extension des constructions visée à l'article A 2 ne peut excéder 10 % de la superficie de plancher hors œuvre nette comprise dans le volume existant. L'application de cette règle ne peut avoir pour effet de réduire à moins de 40 m2 la superficie de plancher hors œuvre nette de cette extension.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle et forestière dans laquelle sont classés les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il est distingué des secteurs

- *Nk pour les activités de camping*
- *Ne pour les équipements ou installations d'intérêt collectif*
- *Nj pour les jardins collectifs*
- *Np pour les parties maritimes du port*
- *Ni pour les zones submersibles*

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation, excepté en Nk lorsqu'elles sont liées aux activités de camping
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage d'entrepôt
- les caravanes isolées exceptées en zone Nk
- les carrières
- les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement,
- les dépôts de véhicules, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les parcs résidentiels de loisirs
- garages collectifs de caravanes
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage

- les terrains de camping ou de caravanage excepté en zone Nk
- En secteur Ni toutes les constructions sont interdites sauf les constructions d'intérêt public nécessaires au passage des réseaux.

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par **une trame de ronds verts**, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du site :

- L'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leur reconstruction en cas de sinistre, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.
- les clôtures, si par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité publique,
- les ouvrages et travaux soumis à déclaration préalable au titre des installations classées,
- les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installation d'intérêt général et leurs annexes.
- Les constructions destinées aux équipements ou installations d'intérêt général,
- En secteur Nj, les cabanes de jardins dans la limite d'une cabane de 3m² d'emprise par lot
- En secteur Ne, les équipements destinés à l'accueil du public nécessaire au parc du château d'Abbadia.
- En secteur Np, les éléments techniques et de sécurité relatifs à l'activité portuaire (ducs d'Albe, anneaux, pontons, etc.)
- En secteur Nk, dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les emplacements destinés au camping sont autorisés à condition de maintenir les arbres de haute tige (d'une circonférence de 30 cm au moins).

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès et voirie.

La réalisation d'une voie nouvelle peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution, notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

Des sentiers pédestres, pistes cyclables et autres promenades publiques pourront être aménagés.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

  Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

  Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

  Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

  L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

- **EAUX PLUVIALES**

En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Les bassins de stockage des eaux pluviales sont calculés pour des eaux d'une période de retour cinquantenale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal).

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMPLACEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exiges sur les terrains d assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

En l'absence de marge de reculement indiquée sur le document graphique du PLU, la marge de reculement est de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres, ou de 10 mètres à partir de l'axe dans le cas contraire.

En secteur Nk, les résidences mobiles de loisirs doivent être implantées à plus de 5,00 m de l'alignement.

- **AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES**

D'autres implantations que celles définies ci-dessus pourront être admises :

- pour les installations d'intérêt général
- pour tout ou partie de la façade dès lors que ces reculs ou ruptures d'alignement sont justifiés par des motifs architecturaux sous réserve que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la toiture et l'adjonction d'éléments architecturaux.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à plus de 3m des limites séparatives.

En secteur Nk, les résidences mobiles de loisirs doivent être implantées à plus de 5,00 m des limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune disposition particulière n'est imposée

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Ne l'emprise des bâtiments au sol est limitée à 15%

En secteur Nj l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 10%

Rappel : une bande inconstructible et accessible de 4m de largeur minimum en bordure des rivières et ruisseaux est portée au plan de zonage.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur de tout point des constructions, prise par rapport au sol naturel avant travaux, mesurée à partir du sol extérieur fini, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

10.2 - La hauteur d'une construction ne peut excéder

En zone N et en secteur Nj

La hauteur des constructions n'excèdera pas 3,00 hors tout

En secteur Ne

Toitures en pentes :

- **10,50 m** au faîtage
- 7,50 m à l'égout du toit

soit l'équivalent d'un rez de chaussée + 1 étage et 1 étage en comble, l'équivalent de 3 niveaux superposés.

Couverture-terrasse,

- 8,50 m au sommet de l'acrotère.

10.2 - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application du paragraphe ci-dessus peuvent être acceptées, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE N 11 - PROTECTION DES PAYSAGES ET ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

En secteur NJ, les cabanes de jardin doivent présenter un aspect bois, à planches verticales, de ton bois naturel vieilli (ton sombre) ou peint en vert basque. Les couvertures doivent être réalisées en zinc patiné.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possibles.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

En secteur Nk, l'espace de 5,00m de recul pour les résidences mobiles de loisirs doit être planté (haie feuillue et arbres de hautes tiges) pour constituer un masque végétal en limites séparatives et le long des voies publiques.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Cependant, l'extension des constructions visée à l'article N 2 ne peut excéder 10 % de la superficie de plancher hors œuvre nette comprise dans le volume existant à la date d'approbation du P.L.U. (révision n°1). L'application de cette règle ne peut avoir pour effet de réduire à moins de 40 m2 la superficie de plancher hors œuvre nette de cette extension.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ncu

CARACTERE DE LA ZONE Ncu

La zone Ncu est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers du Littoral. D'autre part, des espaces naturels présentent un caractère de coupure d'urbanisation (article L.146-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone comprend les secteurs limitrophes de la commune d'Urrugne, ainsi que les « Trois collines ».

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE Ncu 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et lotissements à usage d'habitation
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage d'entrepôt
- les caravanes isolées
- les carrières
- les lotissements à usage d'activité
- les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement,
- les dépôts de véhicules, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les parcs résidentiels de loisirs
- garages collectifs de caravanes
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par ***une trame de ronds verts****, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.*

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE Ncu 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone :

- les coupes et abattages d'arbres soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme
- les démolitions soumises à autorisation prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme
- les défrichements soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés prévue à l'article L 311-1 du Code Forestier.
- L'édification des clôtures soumise à déclaration prévue aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre qui s'effectue dans les conditions de l'article L 111.3 du Code de l'Urbanisme

Ne sont admises que les occupations du sol ci-après, si le niveau des équipements le permet :

- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrage public d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents, ouvrages contre l'érosion marine..), ou d'installations d'intérêt général, si leur localisation est impérativement déterminée par des considérations techniques ou si elles sont nécessaires à la gestion des milieux naturels ou à l'accueil du public dans ces milieux et sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum.
- l'extension des constructions destinées à l'accueil ou la restauration du public sous réserve du respect de la zone
- les aménagements à caractère sportif, de loisirs et de plein air ne créant pas de S.H.O.N.

ARTICLE Ncu 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE Ncu 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement doivent être assurées dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions de l'autorité administrative et des dispositions du zonage d'assainissement prévu à l'article L 2224.10 du Code Général des Collectivités territoriales

4-1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

  Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un réseau séparatif.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

  Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

  Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

  Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le service d'assainissement et l'établissement désireux de se raccorder au réseau public.

  En outre, les conventions spéciales fixent, le cas échéant, les conditions de prétraitement.

- **EAUX PLUVIALES**

  Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu à cet effet, après la mise en œuvre de tous els dispositifs opportuns permettant d'écrêter les débits d'apport dans les conditions fixes par le service d'assainissement.

  A cette fin, des bassins de rétention ou d'autres dispositifs sont imposés.

  Les réseaux doivent être enterrés et dissimulés en façade.

4-3 RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Les réseaux sont réalisés conformément aux textes en vigueur. Ils doivent être enterrés ou encastrés.

4-4. EMPLACEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exiges sur les terrains d assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE Ncu 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE Ncu 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

1. DEFINITIONS

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies privées ouvertes à la circulation générale.

2. REGLES

Les bâtiments doivent être implantés

- dans une bande de 20,00m prise par rapport à l'alignement des voies de desserte.
- Au-delà d'une marge de reculement de 5 mètres à partir de l'alignement si la voie a plus de 10 mètres, ou de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Cette disposition ne s'applique pas

- aux annexes,
- à l'extension des bâtiments existants en toute ou partie en dehors de la bande d'implantation, dans la limite de 25m² par unité foncière,

Lorsqu'une ligne de recul d'implantation est portée au plan, les constructions sous forme de bâtiments doivent être implantées au droit de cette ligne, ou en recul de celle-ci.

Lorsqu'un espace vert protégé (petits ronds verts) est porté au plan au droit de l'alignement, le recul imposé correspond à la marge d'espace vert protégé à maintenir entre la voie et la construction.

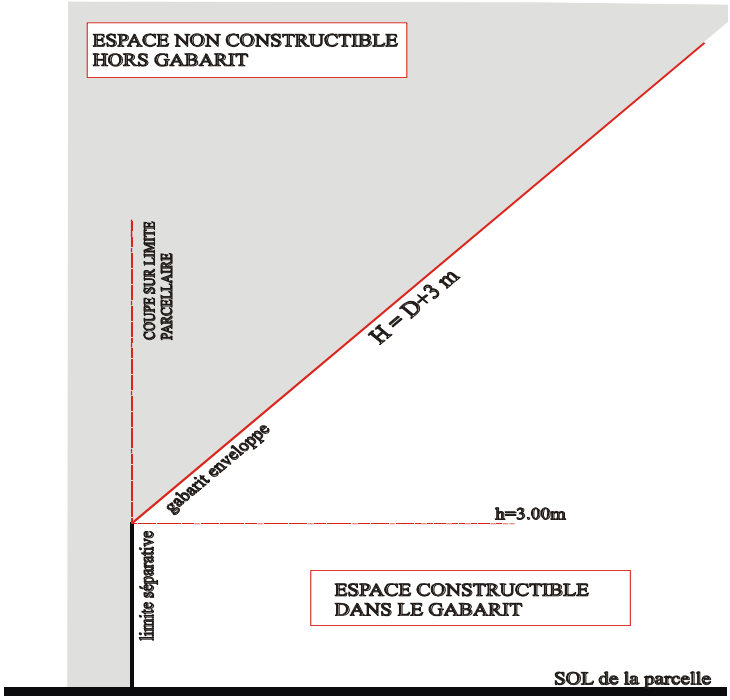
3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Cas	Règle d'implantation adaptée
Lorsque un (ou des) bâtiment(s) existant(s) sur l'une des parcelles mitoyennes au moins, est (sont) implanté(s) de manière différente,	la construction pourra « s'aligner » sur la ligne d'implantation « de fait » créée par l'un (ou les) bâtiment(s) existant(s).
reconstituer une disposition architecturale originelle	les constructions pourront être implantées selon l'implantation de la construction originelle,
Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères	les constructions doivent être implantées en fonction des nécessités techniques, tout en tenant compte de l'organisation de l'ensemble urbain
Pour les constructions en sous-sol	peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement
Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc)	peuvent être implantées à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement

ARTICLE Ncu 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 3m.

Les constructions doivent être implantées en limites ou à 2 mètres au moins des limites.



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert, peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée :

- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour préserver le caractère de compositions urbaines de qualité, conforter et mettre en valeur des espaces publics réalisés, existants ou projetés, pour sauvegarder des arbres.
- pour les équipements collectifs d'infrastructures d'intérêt général.

ARTICLE Ncu 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE Ncu 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 25% de l'unité foncière.

Rappel : une bande inconstructible et accessible de 4m de largeur minimum en bordure des rivières et ruisseaux est portée au plan de zonage.

ARTICLE Ncu 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 – La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du ~~du sol extérieur fini~~ sol naturel avant travaux, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

10.2 – La hauteur d'une construction ne peut excéder

1. Toitures en pentes :
   - 8 m au faîtage
   - 4,50 m à l'égout du toit

   soit l'équivalent d'un rez de chaussée + 1 étage partiel en comble = 2 niveaux superposés.

2. Couverture-terrasse,
   - 4,50 m au sommet de l'acrotère.

10.2 - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 2 ci-dessus peuvent être acceptées, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE Ncu 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées, si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE Ncu 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 2 places par logement

ARTICLE Ncu 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurés aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles 130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, de même que la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets, pourra être demandée.

ARTICLE Ncu 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Toutefois, l'extension des constructions ne peut excéder 10 % de la S.H.O.N. compris dans le volume existant au jour de l'approbation du P.L.U.

L'application de cette règle ne peut avoir pour effet de réduire à moins de 40 m2 la surface hors œuvre nette de cette extension.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ner

CARACTERE DE LA ZONE Ner

La zone Ner est une zone protégée en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers du littoral. Elle présente un caractère d'espace remarquable tel que défini par l'article L.146.6 du Code de l'Urbanisme. Les activités de campings ou exigeant la proximité immédiate de l'eau y sont néanmoins tolérées conformément au Décret n°2004-310 du 29 mars 2004 relatif aux espaces remarquables du littoral

Cette zone comprend la Baie de Txingudy et le Domaine d'Abbadia.

Par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2009

- *Les clôtures sont soumises à déclaration préalable*
- *Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir*

ARTICLE Ner1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'industrie
- les constructions à usage d'entrepôt
- les caravanes isolées
- les carrières
- les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement,
- les dépôts de véhicules, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les parcs résidentiels de loisirs
- garages collectifs de caravanes
- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage

Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par ***une trame de ronds verts****, les constructions sont interdites, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 2.*

En outre, dans ces espaces verts, sont interdits, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

ARTICLE Ner 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6 , peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement , les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ARTICLE Ner 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE Ner 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les ouvrages de réseaux de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur.

4-1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux règles en vigueur.

Les installations intérieures d'eau ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation et notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel elles sont raccordées ou engendrer une contamination de l'eau distribuée. Ces installations ne peuvent, sauf dérogation, être alimentées par une eau issue d'une autre ressource.

4-2. ASSAINISSEMENT

- **EAUX USEES DOMESTIQUES**

  Toutes les constructions seront obligatoirement raccordées par un système séparatif au réseau public d'assainissement.

- **EAUX INDUSTRIELLES**

  Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique.

  Les établissements produisant des eaux industrielles peuvent être autorisés à déverser celles-ci dans le réseau public dans la mesure où ces déversements font l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

  L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée, le cas échéant, à un prétraitement.

- **EAUX PLUVIALES**

  L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au libre écoulement de celles-ci.

  En présence de réseaux insuffisants, l'aménageur ou le constructeur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux qui sont visant à la limitation des débits évacués du terrain), adaptés à l'opération et au terrain et conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative

Limitation du débit de fuite : en cas d'extension d'une construction existante, seule la surface imperméabilisée supplémentaire créée est prise en compte pour l'évaluation des volumes de stockage à mettre en place.

Les bassins de stockage des eaux pluviales seront calculés pour des eaux d'une période de retour cinquantenale (méthode de calcul fixée par délibération du Conseil Municipal).

4-3. RESEAUX DIVERS (électricité, gaz, téléphone, télé distributeur, éclairage public)

Sauf impossibilité technique dûment démontrée, les installations nouvelles et branchements doivent être réalisés en souterrain ou être dissimulés en façade à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la loi n° 86-1067 du 30.09.86

4-4. EMPLACEMENTS POUR LA COLLECTE DES ORDURES

Des emplacements seront exiges sur les terrains d assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective selon les normes du règlement sanitaire départemental ; il sera recherché une implantation qui ne générera pas la suppression de places de stationnement sur le domaine public.

ARTICLE Ner 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE Ner 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées le long d'emprises publiques et de voies privées ouvertes à la circulation

6-1. REGLE GENERALE

Les marges de reculement sont indiquées sur le document pour certaines voies et emprises publiques

En l'absence de ces indications, la marge de reculement est de 5m à partir de l'alignement si la voie a plus de 10m de plate-forme, et de 10m à partir de l'axe dans le cas contraire.

Ces dispositions s'appliquent pour l'installation des résidences mobiles de loisirs sur les terrains de camping autorisés.

- **AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ETRE ADMISES**

D'autres implantations que celles définies à l'article N 6-1 pourront être admises :

- pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour les constructions et travaux visés aux alinéas c, d, e, f, g, et h de l'article R 422-2 du Code de l'urbanisme, si elle est justifiée par des considérations techniques.
- Sur les terrains de camping et de caravanage le long de la route de la corniche, les tentes pourront être implantées à 25 m de l'alignement.

- **AUTRES IMPLANTATIONS POUVANT ÊTRE IMPOSÉES**

D'autres implantations que celles définies à l'article N 6-1 pourront être imposées :

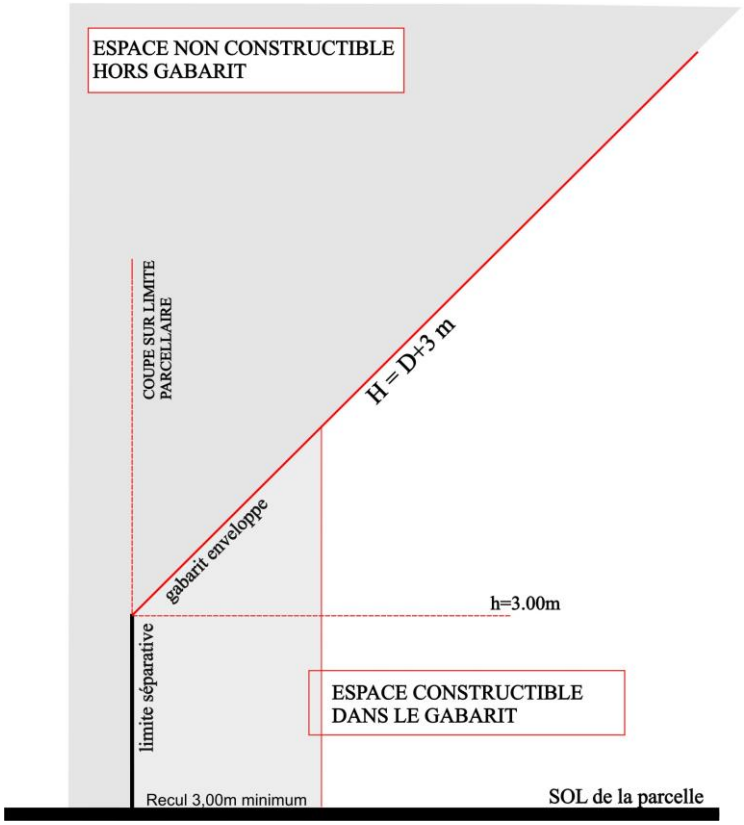
- pour sauvegarder des arbres ou un ensemble végétal de qualité
- pour permettre la réalisation d'aménagements de sécurité

ARTICLE Ner 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1. REGLE GENERALE

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, sans que cette distance puisse être inférieure à 3,00m.

Les résidences mobiles de loisirs des campings autorisés doivent être implantées à plus de 5,00 m des limites séparatives.



Cependant, des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

7-2. AUTRES IMPLANTATIONS

Une implantation différente de celle résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peut être acceptée pour

- Pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les lotissements, par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article UD 8

ARTICLE Ner 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant

ARTICLE Ner 9 - EMPRISE AU SOL

Rappel : une bande inconstructible et accessible de 4m de largeur minimum en bordure des rivières et ruisseaux est portée au plan de zonage.

ARTICLE Ner 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'égout est mesurée à l'intersection de la façade avec la sous-face de toiture.

Est considéré comme comble (ou étage sous comble), l'étage dont le niveau de la face supérieure de sol fini de plancher se trouve à moins de 1,20 mètre di niveau d'égout tel que défini ci-dessus.

10.1 – La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

10.2 - La hauteur d'une construction ne peut excéder

3. Toitures en pentes :
   - 8 m au faîtage
   - 4 m à l'égout du toit

   soit l'équivalent d'un rez de chaussée + 1 étage partiel en comble = 2 niveaux superposés.

4. Couverture-terrasse,
   - 4 m au sommet de l'acrotère.

10.3 - Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 3 ci-dessus peuvent être acceptées, pour les constructions et installations des réseaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Au-delà de la bande des 20:

- la hauteur maximale est limitée à 2,5 mètres à l'égout du toit et 4,00m au faîtage.
- La hauteur est limitée à 3,50 à l'acrotère ou garde-corps pour les couvertures en terrasses.

- **AUTRES DISPOSITIONS**

  Des hauteurs différentes de celles qui sont définies dans la règle générale peuvent être autorisées :

  - Pour les équipements collectifs et les services publics

ARTICLE Ner 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions

ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, ainsi qu'à la sécurité publique.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées, si elles sont justifiées par des considérations techniques.

ARTICLE Ner 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions, rendu obligatoire par le présent règlement, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Ner 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possibles.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

L'espace de recul par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives, pour les résidences mobiles de loisirs, mentionné aux article 6 et 7 du présent règlement doit être planté (haie feuillue et arbres de hautes tiges) pour constituer un masque végétal.

ARTICLE Ner 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

L'extension des constructions dédiées aux activités économiques visées à l'article Ner 2, ne peut excéder 10 % de la superficie de plancher hors œuvre nette comprise dans le volume existant à la date d'approbation du P.L.U. (révision n°1). L'application de cette règle ne peut avoir pour effet de réduire à moins de 40 m2 la superficie de plancher hors œuvre nette de cette extension.